ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE

SEURA
ARCHITECTES

GIGNAC 2040

UN CENTRE BOURG ÉLARGI, ATTRACTIF ET ÉQUIPÉ, MOINS D'AUTOMOBILES, PLUS DE RÉSILIENCE CLIMATIQUE

PLAN GUIDE

MAITRISE D'OEUVRE : SEURA architectes mandataire
avec D2H programmiste, AJA architecte urbaniste, Marylin Gobin architecte du Patrimoine, Nathalie Lucas Paysagiste, SEIRI ingénieur VRD hydraulique et économie, CG Conseil ingénieur mobilités.

MAITRISE D'OUVRAGE : Commune de Gignac / SPL TERRITOIRE 34

SOMMAIRE GÉNÉRAL

GIGNAC 2040 | Plan guide pour un aménagement durable.....6|50

FOCUS CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS.....51|84

FOCUS CENTRE BOURG ÉLARGI / BOULEVARD DU MOULIN.....85|96

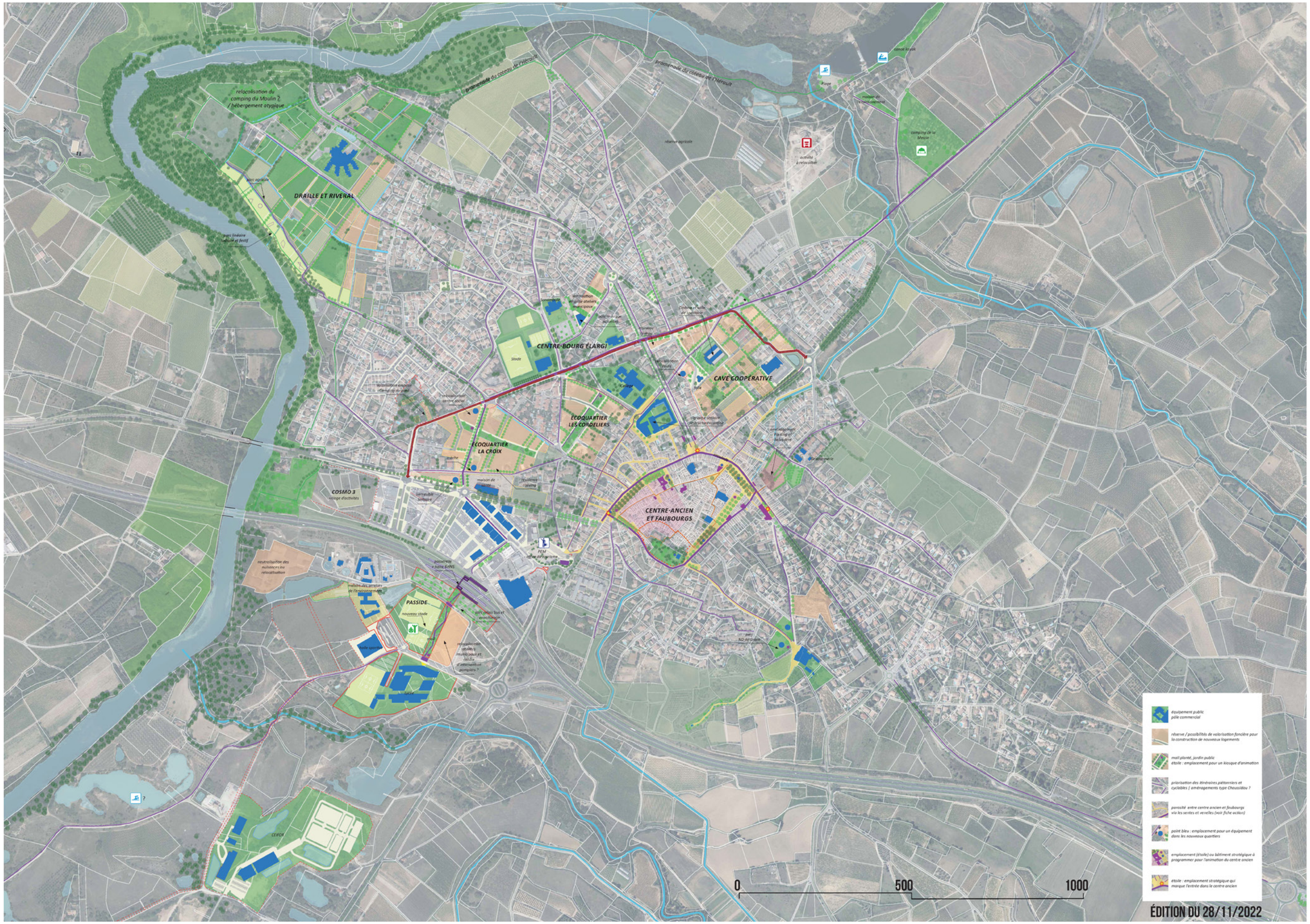
FOCUS SECTEUR CAVE COOPÉRATIVE.....97|110

FOCUS FRANGES ÉCOQUARTIER.....111|144

FOCUS SECTEURS DRAILLE ET RIVERAL.....145|180

FOCUS SECTEUR PASSIDE.....181|218

GIGNAC 2040| UN CENTRE BOURG ÉLARGI, ATTRACTIF ET ÉQUIPÉ, MOINS D'AUTOMOBILES, PLUS DE RÉSILIENCE CLIMATIQUE…



PLAN GUIDE | SOMMAIRE

GIGNAC 2040, BOURG CENTRE ATTRACTIF ET ÉQUIPÉ.....7

le foncier mobilisable pour répondre à la demande résidentielle
habiter plus, habiter mieux : des formes d'appropriation collective à réinventer
trois secteurs à urbaniser en priorité
l'intensification pavillonnaire, sur les grands parcelles
Fiche action | «Beauty in my Back yard» : vers un PLU BIMBY ?
Draille et Riveral : une réserve foncière ?

GIGNAC 2040 | MOINS D'AUTOMOBILES ?.....16

écarter le transit
les effets sur le transit de la réalisation du lien
un nouveau plan de circulation | contourner le centre-bourg élargi
une mise en oeuvre partielle à court terme

Fiche action | boulevards, «circulade» et voirie apaisée
favortiser les modes actifs : un nouveau partage de la voirie
des itinéraires piétonniers et cyclables attractifs

Fiche action |gérer la temporalité du stationnement
Fiche action |restructurer spatialement le stationnement
Fiche action |des espaces de stationnement plantés
Fiche action | le parking Bouchard et le Belvédère
Fiche action | attendre, marcher, pédaler à l'ombre...

Hors Gignac, plus de mobilité partagée
une multimodalité efficace, une halte BHNS et un parking relais évolutif

GIGNAC 2040, BOURG RÉSILIENT ?.....41

un plan «Arbres» pour les 20 ans à venir
une charte pour la rénovation des espaces publics
un plan pour accompagner le redéploiement agricole
Fiche action | trame verte, trame arborée
Fiche action |une palette végétale adaptée et diversifiée

GIGNAC 2040, VILLE D'EAUX ?.....46

la reconquête du fleuve Hérault
maintenir le paysage des canaux
les fontaines en action
Fiche action|trame bleue, valorisation et technique
Fiche action|le canal de Gignac, un patrimoine à réinventer

1946

1988

2021

GIGNAC 2040 | BOURG CENTRE, ATTRACTIF ET ÉQUIPÉ

Cap sur le soleil et la mer.

Après l'exode rural qui vu se vider les campagnes au cours de la première partie du 20ème siècle, au cours des dernières décennies, les mouvements de population se sont retournés vers les façades littorales et le soleil. La région Montpellieraine a alors connu une forte croissance démographique. Le développement des infrastructures autoroutières a ensuite permis un desserrement des mobilités domicile-travail qui se sont progressivement diffusées dans l'arrière-pays. Depuis 2020, suite à la crise sanitaire, de nombreux Français, jeunes et vieux cherchent à s'éloigner des grands centres urbains et la pression de la demande résidentielle sur les prix immobiliers et le trafic automobile à Gignac, s'en trouve accrue.

Don't look up !

La poursuite de ces tendances soulève les grandes questions de l'actualité environnementale :
- Comment **freiner l'étalement**, l'artificialisation du sol et de la consommation des terres agricoles ?
- Comment (se préparer à) faire face au **renchérissement des énergies** et par suite des transports ?
- Comment adapter nos modes de vies et les formes bâties au **changement climatique** ?

Projetés à Gignac à l'**horizon 2040**, ces sujets soulèvent un certain nombre de **questions** :
- Comment concilier l'arrivée de nouveaux habitants avec la **préservation** du charme et **de l'identité de bourg-village occitan**
- Comment faciliter une **transition des mobilités** vers moins « d'autosolisme », plus de covoiturage et de transports collectifs et favoriser localement le vélo et la marche à pied
- Comment faciliter l'**accès aux services** pour tous en optimisant la répartition des Grands Équipements sur le territoire et quel rôle doit y jouer Gignac, polarité centrale à l'échelle du Pays ?
- Comment adapter le bassin de vie aux **risques sociaux et environnementaux** : développement de l'énergie autoproduite, de l'agriculture locale, valorisation de l'armature paysagère, du cadre de vie et de la **biodiversité**.

Vivre à Gignac en 2040 ?

un centre bourg élargi, attractif et équipé...

Du fait de sa situation à la croisée des routes, Gignac, est historiquement le bourg centre de la vallée de l'Hérault. Cette vocation, confortée par la situation de Porte autoroutière, s'est vue renforcée par l'implantation d'équipements structurants sur la commune : polarité commerciale avec COSMO, polarité culturelle avec le Sonambule et les Chais et plus récemment polarité scolaire et sanitaire avec la construction du Lycée et de la Maison de santé…

Le projet de bourg Gignac 2040 conforte cette position par une réflexion sur l'élargissement du centre bourg et l'**arrivée de nouveaux équipements** :
- revitalisation du centre-bourg élargi par l'apaisement des boulevards, la requalification des espaces publics. (aménagement d'une « **circulade** », d'un parcours commercial et touristique…), et par des opérations ciblées sur des **bâtiments emblématiques** (Projet d'hôtel restaurant gastronomique dans l'hôtel de Laurès, …)
- implantation d'un **cinéma** et d'un théâtre dans l'ancienne cave coopérative.
- implantation à proximité de l'échangeur et de la passerelle d'un **pôle de transports partagés** destiné dans un premier temps à favoriser l'attractivité des bus et le covoiturage (parc relais, gare bus, garage à vélos) et à plus long terme l'accès à la halte d'une ligne de bus à haut niveau de services (BHNS) projetée sur l'autoroute vers Montpellier ;
- développement d'une **nouvelle centralité sportive** (relocalisation du stade municipal Guy Paulet) à proximité de la passerelle projetée vers Passide, de la Halle sportive et du Lycée.
- création d'une Maison de l'énergie et de l'environnement futur pôle de médiation scientifique, technique et industriel axé sur les énergies renouvelables sur le site de la Meuse
- …

Projeter le développement du bourg à l'horizon 20 ans permet également d'anticiper les **réponses à l'augmentation progressive de la population (+/-1800 habitants d'ici 2040) :**
- **besoins d'environ 900 logements supplémentaires** liés à l'arrivée d'une population nouvelle et l'évolution du nombre de ménages (desserrement des ménages, vieillissement de la population) nécessitant d'organiser la production de logements neufs : mobilisation des friches, logements vacants, dents creuses, ouverture raisonnée de nouveaux fonciers à l'urbanisation pour préserver l'agriculture et les espaces naturels remarquables des bords de l'Hérault
- diversification des programmes de logements pour répondre au parcours résidentiel des ménages, au besoin liés au vieillissement de la population, aux nouveaux modes d'habiter. A ce titre, les grands secteurs de projet comme l'écoquartier et la cave coopérative offrent l'opportunité d'expérimenter de nouveaux usages : résidence intergénérationnelle, logements en co-living, opérations en autopromotion, tiers lieu, espaces partagés, lieux de rencontre pour les habitants...
- réflexion sur l'**agrandissement des groupes et cantines scolaires existants** afin de faire face à l'arrivée de nouveaux ménages ayant des enfants à scolariser; identification de réserves foncières pour pouvoir le cas échéant construire un nouvel établissement. L'impact de la construction neuve sur les capacités d'accueil des écoles dépend notamment de la date prévisionnelle de livraison des logements (enjeu de lissage dans le temps pour éviter les pics), de leur typologie (les grands logements accueilleront davantage de familles), de leur statut (variation de l'âge des enfants selon les programmes, primo vs secundo accession par exemple)
- **transfert de la crèche** intercommunale dans l'écoquartier de la Croix, création de rez-de-chaussée d'immeubles dans les nouvelles opérations de logements permettant l'accueil de projets petite enfance mais également de services de proximité aux habitants (cave coop, Ecoquartier stade notamment)
- **aménagement de la ville et de ses espaces publics pour donner de la place aux enfants** : permettre aux enfants de se balader, jouer, faire du vélo, aller à l'école seuls…

Les Grands projets

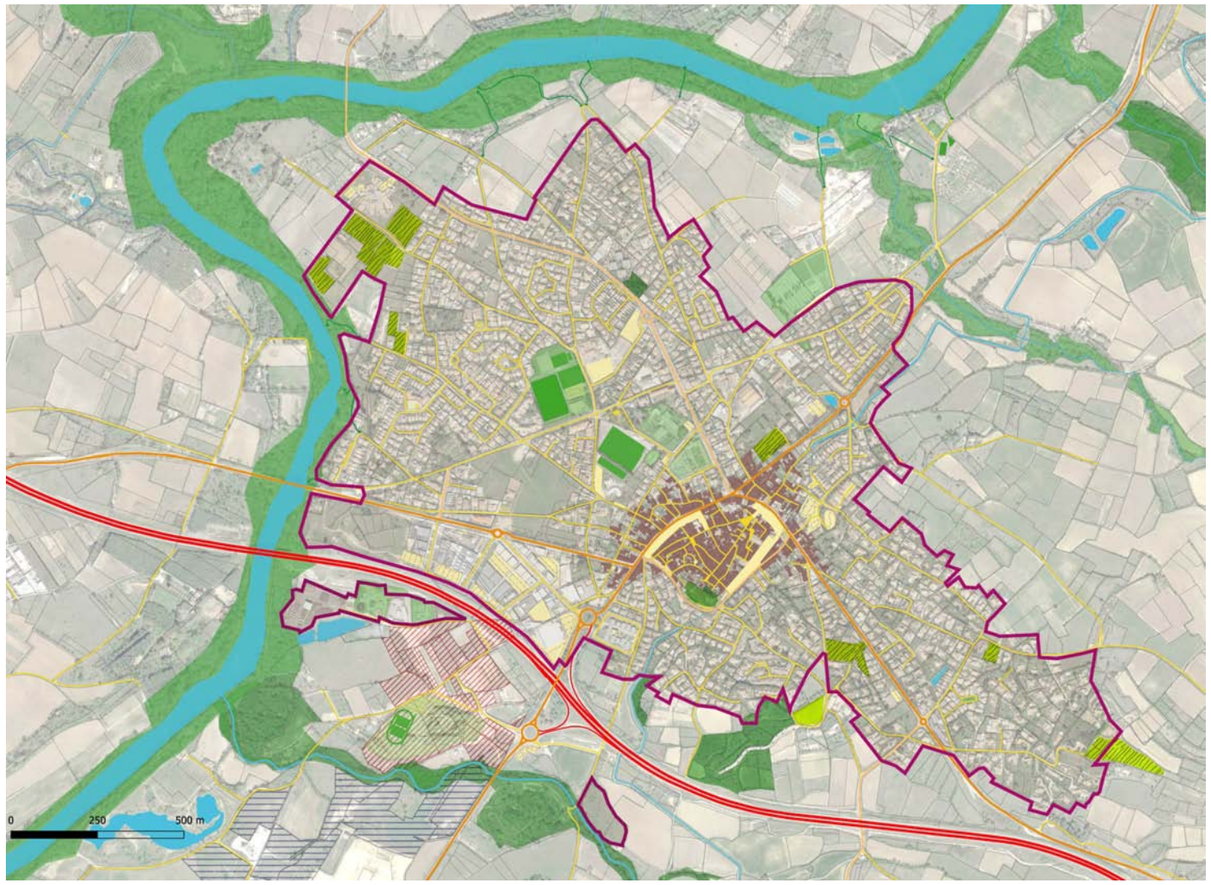
Se projeter en 2040 à Gignac conduit à **questionner la répartition des équipements sur le territoire** de la commune. Faut-il rénover sur place certains équipements vieillissants, ou vaut-il mieux profiter de ce nouvel horizon pour imaginer une redistribution des espaces associés à des projets de valorisation ? Ainsi, faut-il rénover les espaces extérieurs vieillissants du stade municipal Guy Paulet et le vieux terrain de Tambourin ou projeter leur transfert vers une nouvelle **centralité sportive, plus étendue et diversifiée sur le secteur Passide**, en partage avec les lycéens, associations et habitants qui vont fréquenter le nouveau gymnase? Faut-il maintenir le centre de secours des pompiers près de la cave coopérative dans un quartier en plein renouvellement quand se construit à proximité le centre interdépartemental de formation des pompiers doté d'un plateau technique d'entrainement (CEIFOR).

De même, la création dans le secteur Passide de la Maison des services de l'environnement à proximité du service des déchets ménagers, de la déchèterie et de la station d'épuration permettra de regrouper sur un seul site les services afférents.

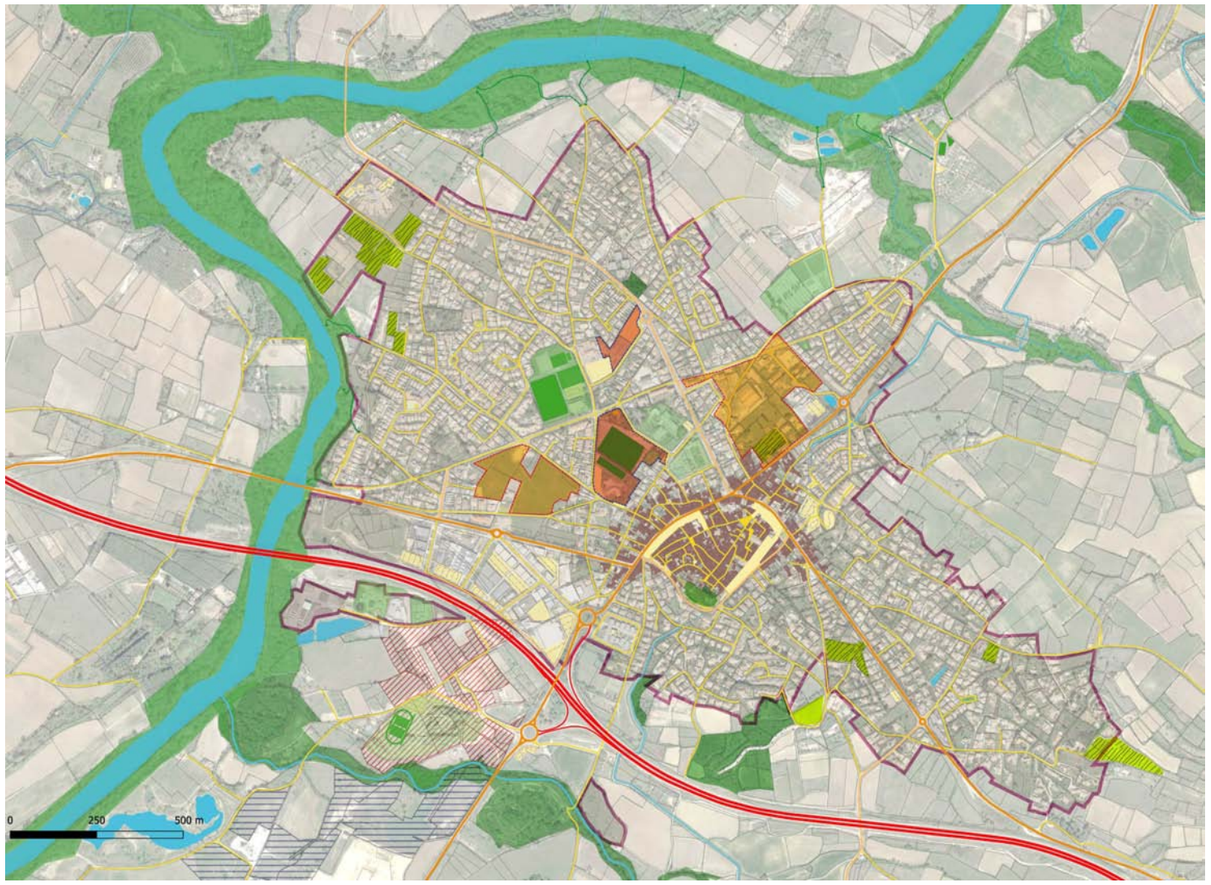
Dans ce même état d'esprit gagnant-gagnant de valorisation et de création foncière aux abords du centre bourg, le plan guide Gignac 2040 interroge la **possibilité de progressivement transférer certaines activités vers des localisations plus favorables** : relocaliser la Poste, le centre social, la Croix-Rouge française dans le cadre des opérations d'aménagement, transférer Gamm vert et certaines activités de la ZA des Armillières dans des locaux plus adaptés, valoriser l'emprise du camping du Pont pour y construire des logements permanents, repositionner l'école de musique à l'étroit dans ses locaux à proximité du Sonambule ou du futur cinéma,…

Le statut de Gignac comme Ville Porte du Grand Site de France « Saint-Guilhem-le-Désert – Gorges de l'Hérault » conduit par ailleurs la commune à repenser son accueil touristique : **relocalisation de l'office tourisme** intercommunal à côté du PEM, renforcement et montée en gamme de l'hébergement touristique, développement des mobilités alternatives et douces vers les grands sites, **consolidation de l'offre d'activités et de loisirs** (plage, sports d'eau, randonnée, vélo, événementiel), valorisation du patrimoine et des savoir-faire locaux.

GIGNAC 2040 | LE FONCIER MOBILISABLE POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE



l'attractivité du centre ancien et des faubourgs



l'intensification du centre bourg élargi

LES CHARMES DU VILLAGE OCCITAN...

Entre 1950 et 2020, Gignac a vu sa population doubler et la superficie urbanisée décupler... Au cours de la dernière décennie, Gignac a vu sa population s'accroitre chaque année d'environ 140 habitants par an soit près de 2% par an. L**es récents arbitrages politiques marquent le choix d'un développement mieux contrôlé avec un taux de croissance localement ralenti à 1,25%. pour les prochaines décennies**

La loi Climat et résilience, promulguée le 22 août 2021, a fixé l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces d'ici à 2031 Pour freiner l'étalement et la consommation foncière, il faudra **économiser et optimiser l'espace disponible**, refaire la ville sur la ville et accepter des formes d'habitat plus denses. L'enjeu est de **prioriser le renouvellement urbain et d'orienter la densification sur les secteurs stratégiques et les « dents creuses »**...

Centre bourg : habiter mieux, habiter plus

Le centre historique, remarquablement riche en patrimoine architectural, porte la mémoire et l'identité de Gignac. La physionomie du bourg occitan, dense et adaptée au climat méridional, est restée jusqu'à aujourd'hui préservé de démolitions intempestives mais des dysfonctionnements importants nuisent à son image.

Le centre ancien et ses faubourgs recèlent un certain nombre de constructions vacantes dont la réactivation permettrait d'accueillir des populations nouvelles. Mais restaurer l'attractivité résidentielle nécessite d'engager une action forte sur l'image du centre bourg. Le plan guide poursuit les actions de valorisation de ses espaces publics déjà engagées en proposant l'aménagement d'une « circulade » sur les boulevards/esplanades, des parcours touristiques et commerciaux autour de la mise en valeur des différents patrimoines et de la structuration à proximité du centre ancien d'une offre de stationnement à destination des habitants.

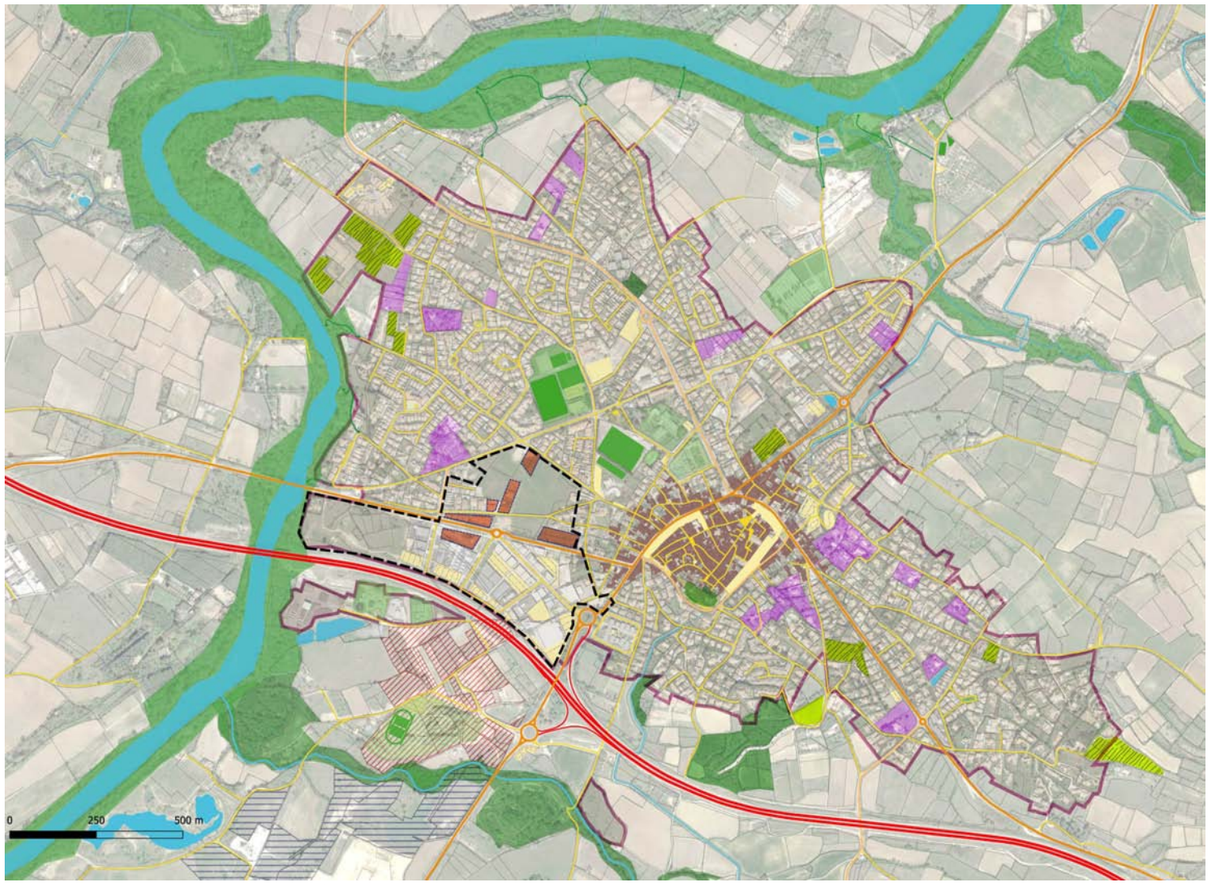
Le centre historique doit cultiver sa spécificité : cadre patrimonial et authentique, animation, convivialité, commerçants et artisans passionnés par leur métier. Le travail en cours sur les locaux vacants vise au renforcement des activités et de l'animation commerciale en facilitant l'installation, sur les emplacements stratégiques, d'artisans locaux, restaurateurs et commerçants de qualité, porteurs de projets innovants.

La réorganisation de la circulation et du stationnement dans la ville va permettre de redonner de la place aux usagers tout en améliorant leur confort : moins de pollution automobile, plus de sécurité (priorité aux écomobilités) davantage de fraicheur grâce à un programme ambitieux de plantations et de verdissement : préservation des sujets existant, renouvellement des platanes des esplanades, plantations nouvelles et diversifiées d'arbres et plantes grimpantes notamment) et la présence de l'eau dans la ville (remise en marche des fontaines existantes, implantation de bornes fontaine à des emplacements judicieux), la désimperméabilisation de certains sols (allée du Rivelin par exemple ?, espaces de stationnement, venelles piétonnes…)

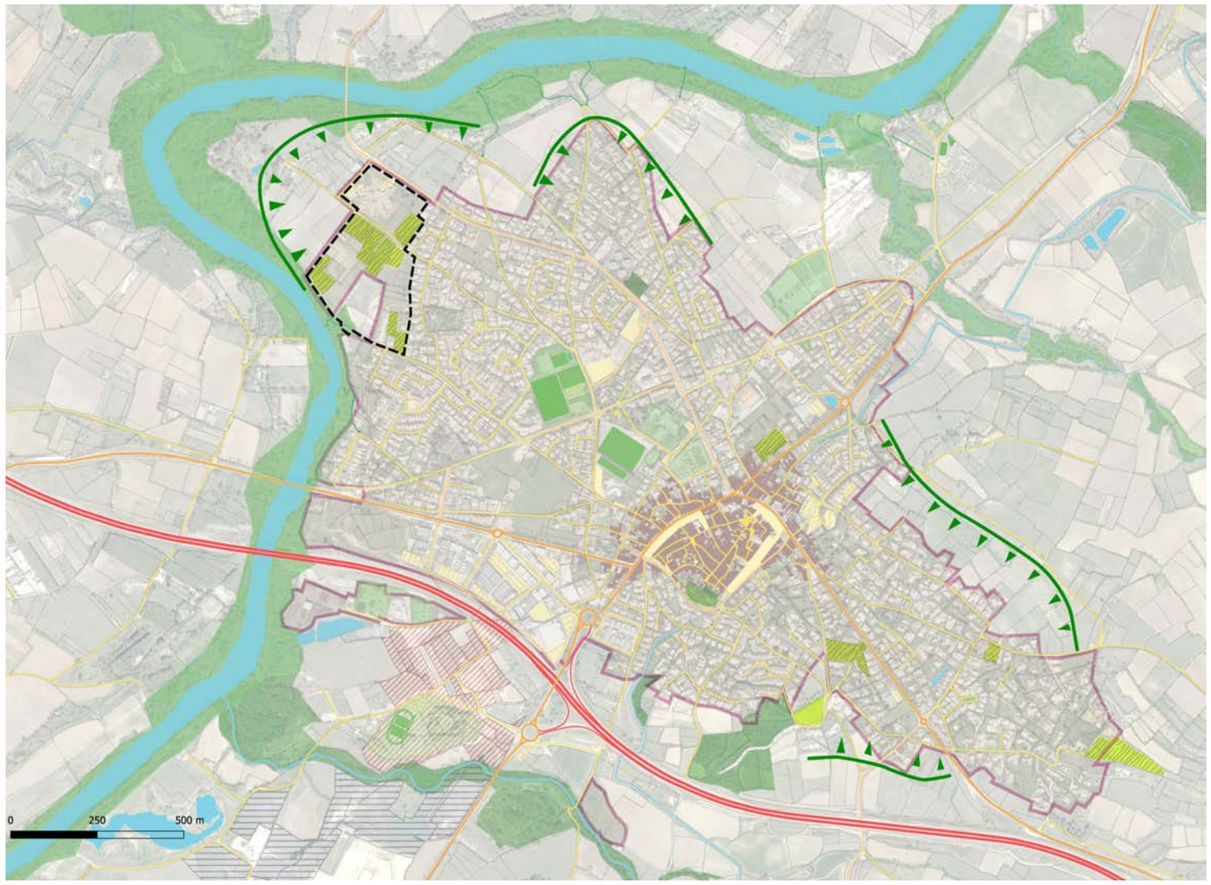
Les nouveaux quartiers du centre bourg

L'urbanisation du bourg comporte encore de grands espaces ouverts contigus au centre bourg

- Le secteur dit de l'**écoquartier, ZAC de la Croix**, dont le projet est déjà ancien et doit être réétudié pour tirer un meilleur avantage de sa situation proche de l'autoroute et des aménités du bourg ;



l'intensification pavillonnaire / le renouvellement à la parcelle



la constitution du paysage des lisières

- **Le secteur de la cave coopérative**, aujourd'hui désaffectée, forme une vaste friche en cœur de bourg. Le plan guide pose les jalons d'une opération d'aménagement concerté pour en faire un nouveau quartier habité.
- A moyen terme, **la libération des emprises des terrains du stade** Guy Paulet, du centre social Mescladis et de la crèche les Calinous **constitue un troisième grand secteur de renouvellement urbain très attractif pour du développement résidentiel** (proximité immédiate du collège et de l'école de Laurès).

Les équipements projetés dans ces secteurs, la structuration paysagère des nouveaux quartiers par la création de larges mail plantés et de rues arborées contribuent à l'élargissement et l'intensification du centre bourg.

L'intensification pavillonnaire, « filière courte » du renouvellement urbain

Les premiers lotissements pavillonnaires à Gignac dessinent de **très grandes parcelles.**

Les motivations potentielles des habitants pour souhaiter redécouper leurs lots sont multiples :
- Diviser son terrain pour vendre un lot à bâtir ou faire un investissement locatif.
- Organiser l'accueil d'un proche sur sa parcelle.
- Se reconstruire une maison mieux adaptée pour les vieux jours.
- Construire une maison et contribuer à l'embellissement du quartier….

La démarche BIMBY (beauty in my backyard), consiste à organiser à l'initiative des habitants et animées par la collectivité, une densification douce et diffuse des espaces bâtis, connectée aux infrastructures existantes, dans le cadre d'opérations « en filière courte ». Cette intensification raisonnée et adaptée à chaque contexte permet d'**offrir à la population de nouveaux terrains constructibles**. Elle permet aux communes d'**accueillir de nouveaux habitants sans étalement urbain**, dans un environnement souvent proche des équipements et des services de proximité et contribue à préserver les terres agricoles d'une urbanisation excessive.

les lisières urbaines

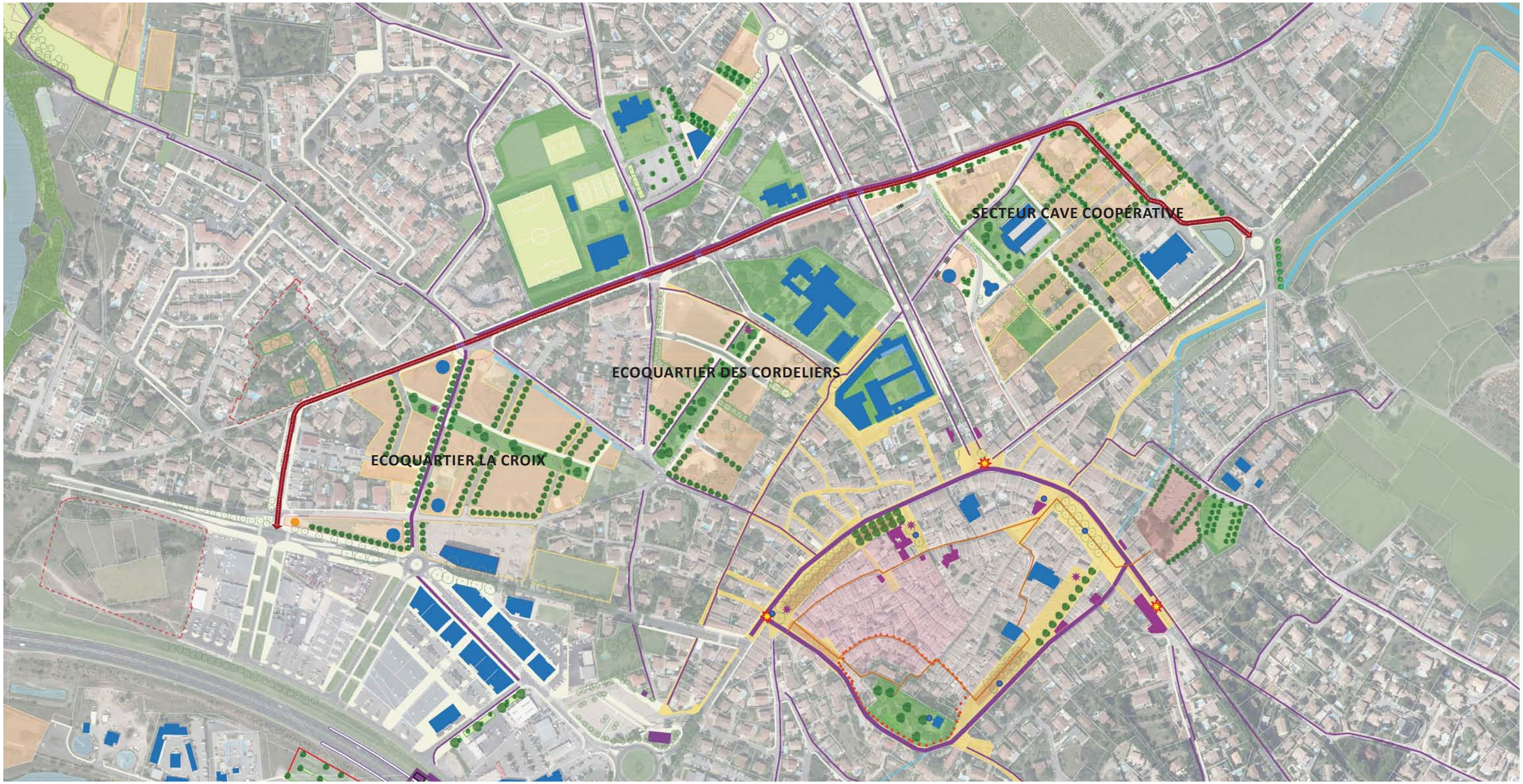
L'étalement résidentiel à Gignac s'est développé de manière opportuniste au fil des disponibilités foncières, sans ordre préétabli ni vision d'ensemble à terme. En projetant le développement urbain des vingt prochaines années, Gignac se donne les moyens de **définir des limites structurantes**, de rechercher dans la géographie et l'hydrographie les limites naturelles à préserver, de composer les interfaces avec le paysage agricole, de remettre en valeur les vues patrimoniales.

La question se pose en particulier sur les futures zones d'extension au nord de la commune où il s'agit de composer les interfaces avec les espaces agricoles et la ripisylve du Fleuve, de qualifier l'entrée de ville et de réintégrer l'Ehpad et quelques constructions disséminées dans une continuité urbaine.

Cet enjeu de priorisation des périmètres constructibles et de justification de l'ouverture à l'urbanisation de terres agricoles devra faire l'objet d'une réflexion approfondie lors de l'élaboration du futur PLU.

GIGNAC 2040 | TROIS SECTEURS À URBANISER EN PRIORITÉ

Dans l'optique de faire de Gignac une ville «des courtes distances», afin de réduire les trajets quotidiens des futurs habitants et le trafic induit, ***le plan guide propose d'urbaniser en priorité les trois secteurs inscrits dans l'extension du centre bourg*** *:* ***Ecoquartier 1 & 2 + cave coopérative****. Avec des formes urbaines et des objectifs de densité analogues à ceux actuellement projetés pour l'écoquartier de la Croix,* ***l'aménagement des trois secteurs permettrait d'atteindre 80 à 85% des objectifs de construction de nouveaux logements*** *à l'horizon 2040. (750 logements sur les 900 nécessaires au projet de croissance mesurée)*



capacité estimée pour l'écoquartier la Croix :
environ 230 logements (COPIL 25.03.2022)

capacité estimée pour l'écoquartier des Cordeliers |
stade et ateliers environ 200 logements (160 + 40)

capacité estimée pour le secteur cave coopérative :
environ 280 à 320 logements (suivant mobilisation foncière/transferts activités)

HABITER PLUS, HABITER MIEUX | DES FORMES DE PARTAGE ET D'APPROPRIATION COLLECTIVE À RÉINVENTER…

Dumont Legrand - Arpajon

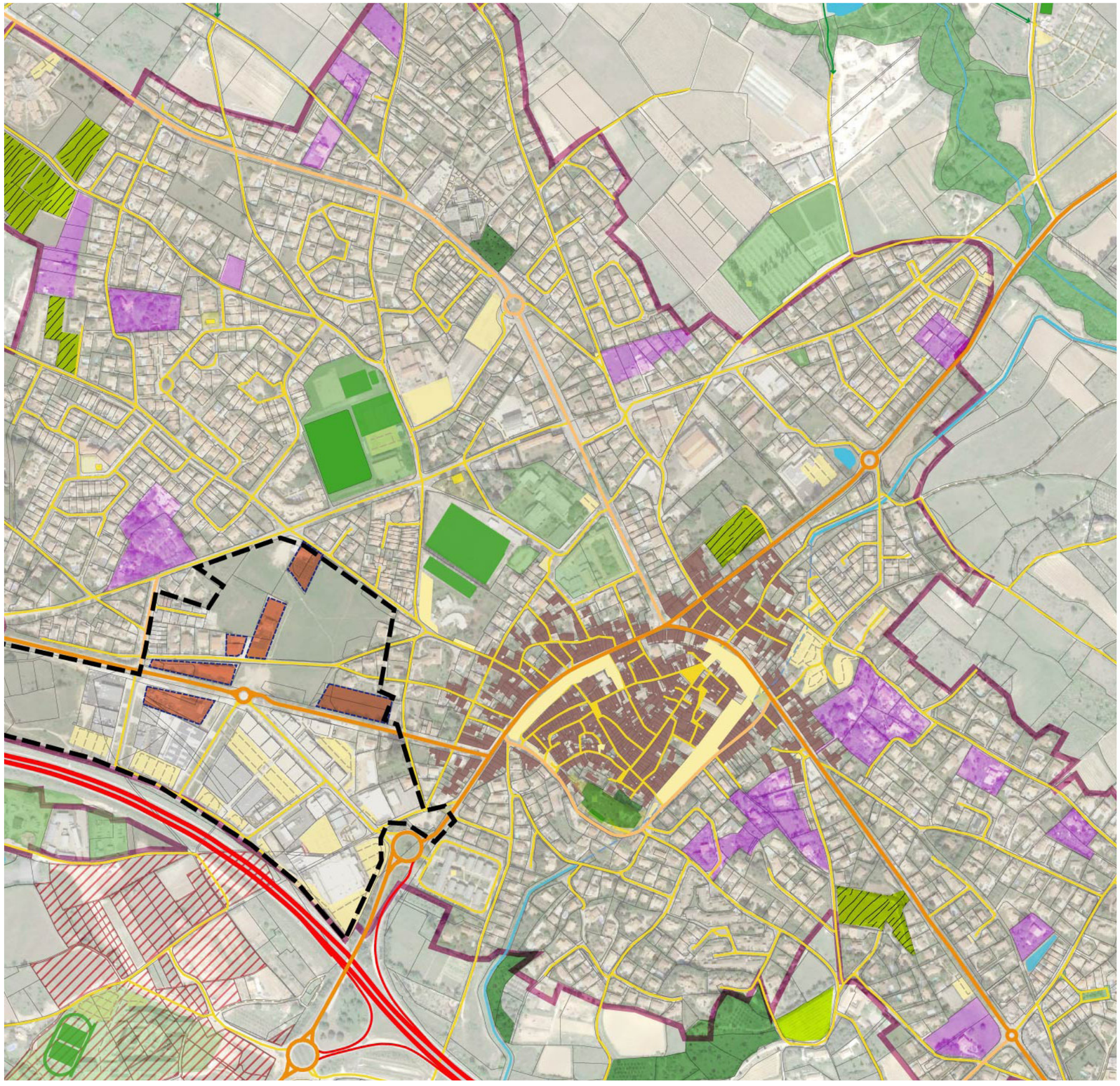
Séméio architecture | Chanteloup les Vignes

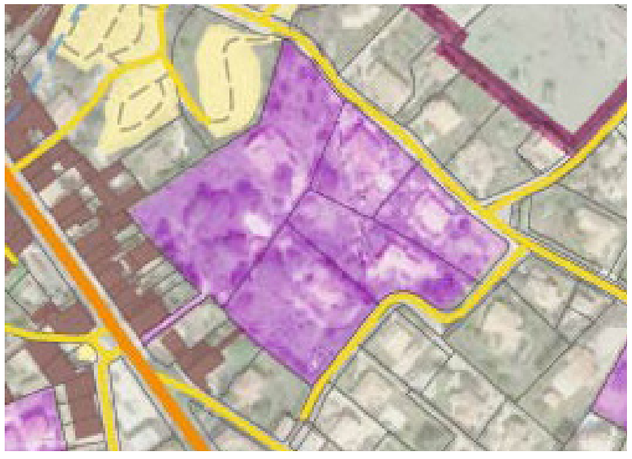
Seura | Saint Lez Lille

Jean et Aline Harari
60 logements siociaux à Chanteloup les Vignes

ENCADRER L'INTENSIFICATION PAVILLONNAIRE SUR LES GRANDES PARCELLES

BIMBY| FILIÈRE COURTE DU RENOUVELLEMENT URBAIN





FICHE ACTION | «BEAUTY IN MY BACK YARD» | UN PLU BIMBY ?

L'élaboration des règles urbaines dans la perspective d'engager une démarche «Beauty In My Back Yard» (BIMBY) doit répondre à divers enjeux :

A l'échelle urbaine :
Veiller à la cohérence des formes bâties et à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement, éviter des ruptures d'échelles trop importantes, organiser de manière rationnelle les accès, prendre en compte l'impact écologique sur les lisières, les coeurs d'îlot, les espaces verts, etc.

A l'échelle parcellaire :
Veiller à une cohabitation satisfaisante entre les anciennes et les nouvelles configurations de parcelles, notamment en termes de gestion de l'intimité, de l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, des ombres portées, des murs aveugles, etc.

L'élaboration d'un «PLU BIMBY» demande au préalable une analyse fine des tissus d'habitat individuel de la commune. A partir de cette analyse, la collectivité devra s'interroger sur la façon dont elle souhaite voir évoluer chacun des secteurs pour définir des intentions en lien avec la vision globale.

Les outils réglementaires mobilisables

Les règles sont à adapter à chaque contexte

définir les espaces bâtis et non bâtis par le coefficient d'emprise au sol (CES)

- Moduler l'emprise au sol maximale en fonction de la morphologie des parcelles.
- Moduler le CES en fonction de la surface du terrain.
- Moduler le CES selon des bandes d'implantation de manière dégressive de la voie vers le fond de parcelle.
- Augmenter légèrement le CES si les espaces libres sont entièrement végétalisés.
- Majorer le CES pour une construction destinée à recevoir un commerce ou de l'artisanat.
- Majorer le CES pour une construction destinée à recevoir du logement social.

rationaliser les accès sur la voie publique et limiter leur impact sur la parcelle

- Ne pas imposer de largeur d'accès.
- Imposer une largeur minimale d'accès en cohérence avec l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le tissu existant,
- Inciter à la mutualisation des accès.
- Préconiser/imposer un seul accès pour une façade directement en front de rue dont la largeur est inférieure à X mètres.
- En cas de divisions simultanées en plusieurs lots, soit préconiser, soit limiter à un seul accès sur rue pour l'ensemble des lots créés.
- Imposer une longeur d'accès maximale.
- Imposer une largeur d'accès maximale.

Penser la qualité des espaces végétalisés

Considérer la totalité ou une partie des toitures végétalisées comme espace vert.

- Réduire le CEVPT (*coefficient d'espaces verts de pleine terre*) si la surface de la parcelle est inférieure à une certaine superficie
- Imposer un CEV en proportion des espaces libres voire un CEVPT.
- Imposer un CEV de X % du terrain voire un CEVPT.
- Imposer un CEV de X % du terrain et limiter à Y % la surface des espaces imperméabilisés sur la surface des espaces libres.
- Imposer la plantation des espaces non bâtis.
- Imposer un espace vert d'un seul tenant pouvant contenir un cercle de X mètres de diamètre.
- > Imposer un CEV échelonné à la parcelle présentant au minimum X% d'espaces verts pour Xm² de terrain (non localisés) et X % d'espaces verts pour la surface de terrain restante.
- Définir une bande de plantation dont la largeur et la densité sont à déterminer en fonction des vues à conserver.
- Imposer un CEVPT plus élevé en coeur d'îlot dessiné au plan de zonage.

Définir la hauteur du bâti

- Permettre une majoration de la hauteur de X mètres pour la création d'un logement supplémentaire sur tout ou partie de la surface de construction existante.
- Définir la hauteur maximum autorisée au faitage de la construction en mètres et définir le nombre maximum et le type de niveau autorisé.
- Adapter la hauteur en fonction de la hauteur de l'existant sur les parcelles voisines.
- Distinguer les hauteurs maximales autorisées au faîtage et en toit terrasse.
- Définir la hauteur maximum autorisée en mètres et R+1+C mais limiter le nombre de niveaux à R+C pour les constructions jumelées.
- imiter les hauteurs selon les bandes d'implantation : définir la hauteur autorisée dans une bande principale puis la réduire dans une bande secondaire, en fond de parcelle.
- Au-delà de X mètres par rapport à l'alignement, minorer la hauteur des constructions si elles sont implantées en limites séparatives.

Penser l'insertion du bâti par rapport aux limites séparatives

- Autoriser l'implantation sur les limites séparatives
- En cas de retrait imposé par rapport aux LS, autoriser une implantation libre sur la nouvelle limite latérale et diminuer le retrait sur l'autre limite pour le cas des divisions parcellaires ou des extensions en vue de bâtir.
- En cas de retrait imposé par rapport aux LS, évoquer la possibilité de création de servitude de cours communes (Art L471-1 du code de l'urbanisme).
- Imposer l'implantation sur les LS latérales.
- Autoriser l'implantation sur les LS dans une bande principale à partir de l'alignement et imposer un retrait dans une bande secondaire.
- En cas de retrait imposé par rapport aux LS, autoriser un retrait réduit en cas de hauteur limitée de la construction.

Penser l'insertion du bâti par rapport aux voies et aux espaces publics

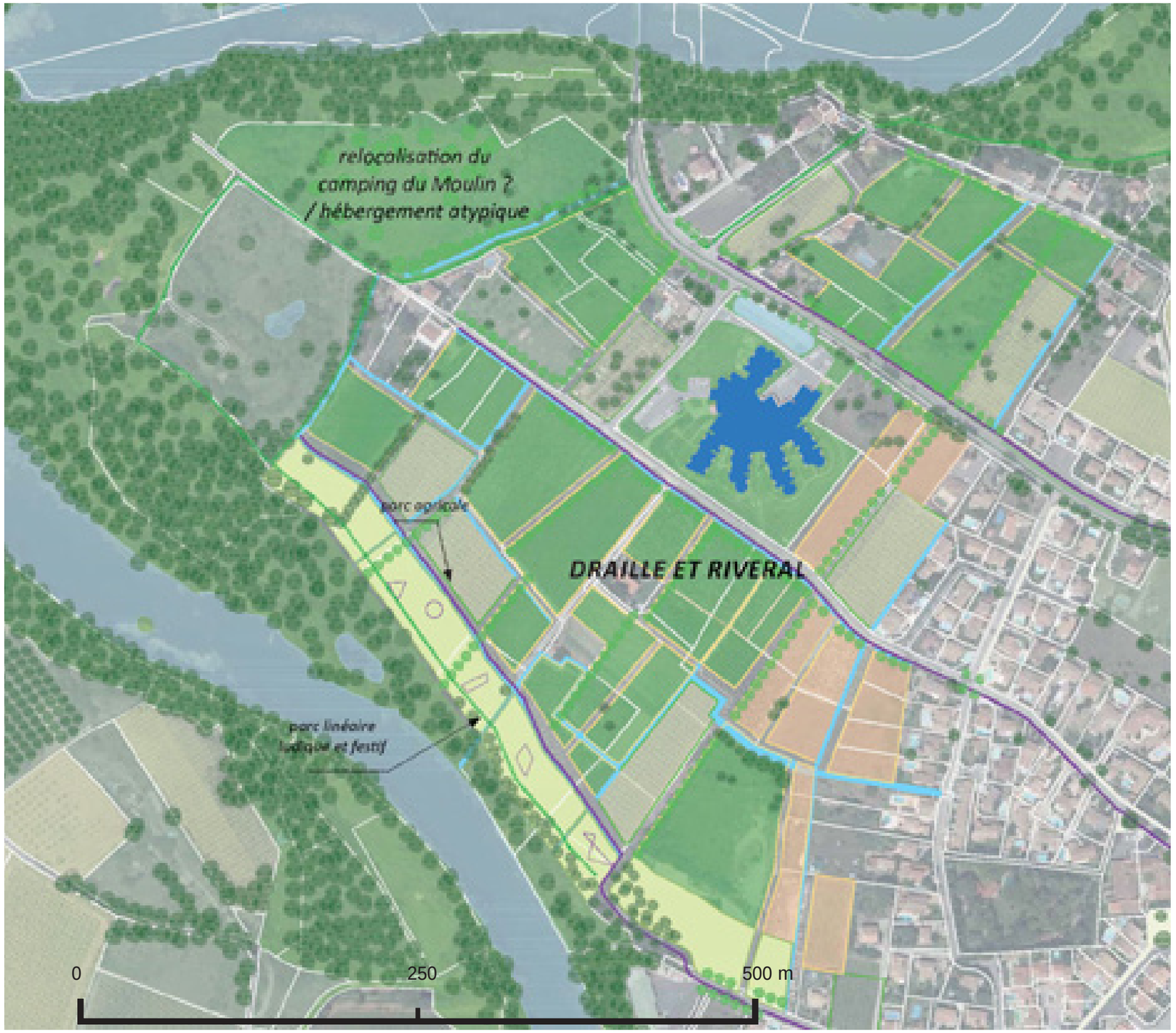
- Préconiser l'implantation dans des bandes de constructibilité principales et secondaires par rapport à la voie.
- Imposer l'implantation à l'alignement ou en continuté du bâti existant mais autoriser expressément l'implantation en second rang lorsque le front bâti est déjà constitué.
- Préconiser l'implantation dans des bandes de constructibilité principales et secondaires par rapport à la voie.
- Imposer l'implantation dans une bande de constructibilité à partir de la voie.
- Dessiner au plan de zonage les coeurs d'îlots à préserver.
- En cas d'alignement imposé à la voie dans un secteur, autoriser le retrait pour permettre une orientation au sud des jardins.

Penser le stationnement

- Ne pas imposer la position des places sur la parcelle (à l'intérieur ou à l'exterieur de la construction).
- Ne pas imposer plus de deux places de stationnement par logement pour les maisons individuelles.
- Favoriser la réalisation de places de stationnement sur un terrain autre que celui de l'opération (au titre
- de l'article L151-33 du code de l'urbanisme), en limitant la distance de ces places à X mètres par rapport aux constructions auxquelles elles sont rattachées.
- Minorer le nombre de places de stationnement à créer pour les logements situés dans un rayon de X mètres autour d'une gare
- Minorer le nombre de places de stationnement à créer pour les logements situés dans un rayon de X mètres autour d'un pôle de transport
- Imposer une place de stationnement par tranche de X m² de surface de plancher (en limitant à 2 places maximum).
- Imposer X place(s) de stationnement à partir de X m² de surface de plancher (en limitant à 2 places maximum
- Réduire le nombre de places de stationnement imposé pour les studios (ou m² équivalents).
- Imposer une place de stationnement couverte et non close par logement.
- Ne pas imposer de places de stationnement pour la construction de logement social au titre de l'article L151-34 du code de l'urbanisme.

d'après «Méthode d'application de la démarche BIMBY dans le cadre de l'élaboration d'un PLU Yvelinois» élaboré par la DDT 78

DRAILLE ET RIVERAL | UNE RÉSERVE FONCIÈRE ?



capacité estimée pour le secteur Draille et Riveral :
entre 40 et 60 logements suivant les formes urbaines et la densité résultante retenues

pour limiter l'artificialisation des sols, urbaniser l'ancienne déchetterie dans la continuité des quartiers existants ?

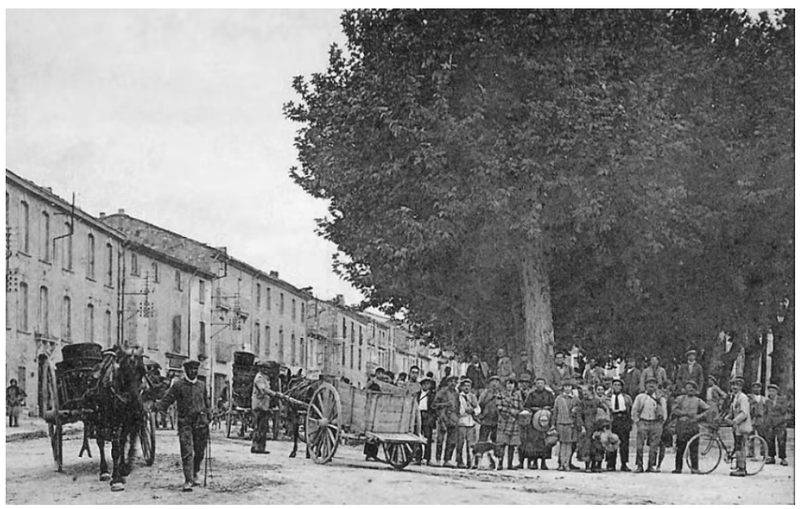
Dans la perspective d'une maîtrise de l'offre foncière pour contenir les objectifs de croissance à l'horizon 2040, l'urbanisation des secteurs Draille et Riveral pourrait se limiter à qualifier la séquence d'entrée de ville et au rétablissement d'une continuité urbaine entre l'EHPAD et la frange du bourg.

1946 | DE LA VILLE À PIEDS...

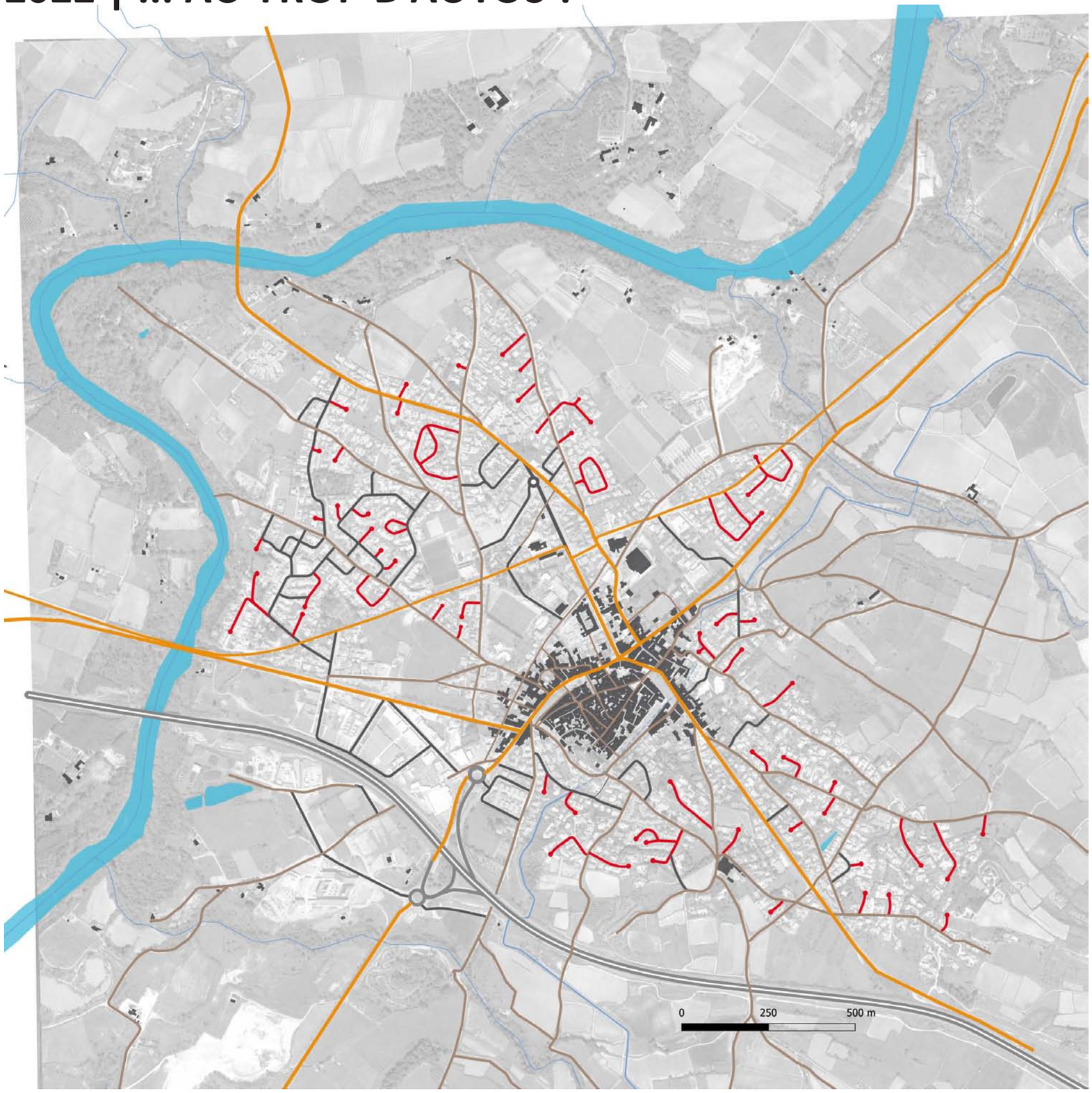
1946 une croisée de routes, un «chevelu» rayonnant pour se rendre aux champs alentours

GRAND MAGASIN
DE CHAUSSURES

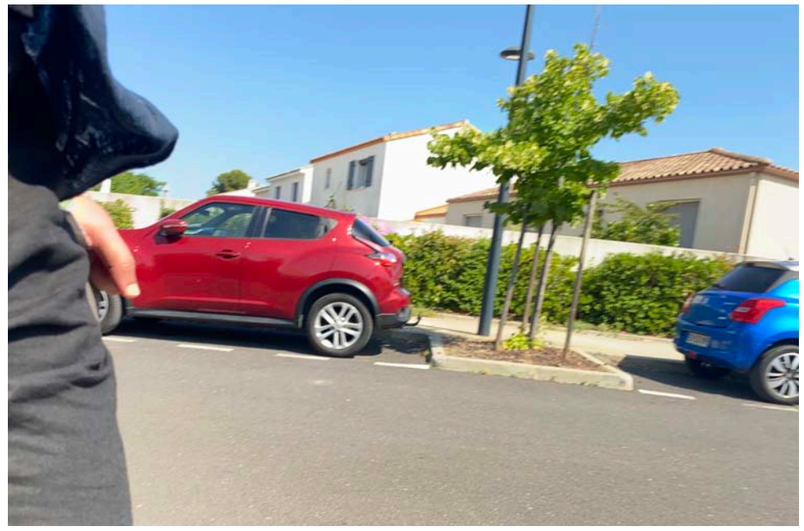
GIGNAC. - Gare - Expéditions de raisins blancs
André, édit.-pâtissier. Gignac (Hérault)



2022 | … AU TROP D’AUTOS !



2022 un labyrinthe formé par les voies de lotissement en impasse



GIGNAC 2040 | MOINS D'AUTOMOBILES ?

la saturation de la traversée du bourg

la suroccupation de la place du Planol

la suroccupation de la place du Jeu de Ballon

Le cœur du bourg est aujourd'hui cisaillé par le trafic qui emprunte la RD32. Aux déplacements internes à la commune s'ajoute un important flux de voitures et de poids lourds reliant l'autoroute qui traverse chaque jour le centre ancien sur l'étroit boulevard menaçant la sécurité des piétons et des cyclistes. Cette coupure affecte aujourd'hui profondément l'attrait et le confort du cœur de bourg et nécessite une action volontaire pour restaurer l'habitabilité du boulevard et sécuriser le trajet des écoliers vers les écoles toutes proches.

Dans Gignac, un nouveau plan de déplacements

Le plan guide propose d'élargir le centre bourg et de mettre en œuvre un nouveau plan de déplacement pour apaiser le trafic dans le centre ancien et favoriser modes actifs et transports collectifs.

Ce plan de déplacement identifie les **leviers** suivants :

1. modifier les itinéraires et le **jalonnement depuis l'autoroute** (échangeurs 58,59,60);

2. mettre en place, par étapes, un **itinéraire d'évitement** via le boulevard du Moulin, nouvelle limite d'un centre-bourg élargi

3. changer l'ambiance des boulevards pour créer une « **circulade » autour du centre ancien** ;

4. **redistribuer le stationnement** vers la périphérie du centre bourg élargi (pour sortir les voitures du centre ancien) ;

5. donner **priorité au confort et à la sécurité des piétons et cyclistes sur les voies radiale**s par l'aménagement d'un réseau d'itinéraires continus vers le centre-ville et le PEM (cf principe des voies à chaussée centrale banalisée) ;

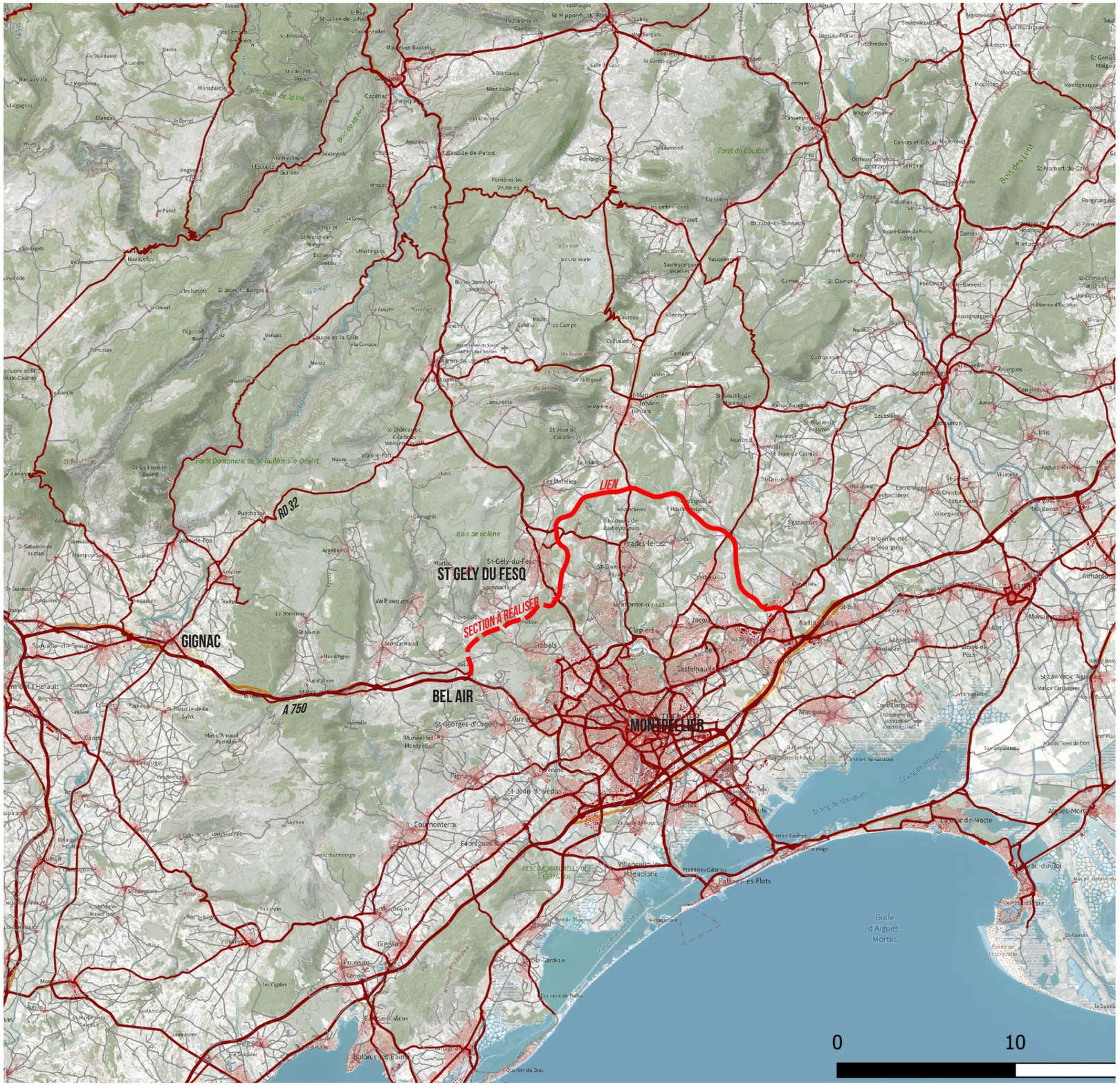
6. restaurer la ville passante en ouvrant les voies en impasse pour **réduire les enclavements**

7. changer l'ambiance des voies internes aux quartiers et aux lotissements par des plantations et par l'organisation du stationnement pour en faire des **« zones de rencontres à 20 km/h »**, plus appropriables par les habitants

| ÉCARTER LE TRANSIT

le plan guide propose de limiter significativement le transit passant par le centre ville en reportant la circulation sur des itinéraires alternatifs, en modifiant le jalonnement des itinéraires depuis l'autoroute et en aménageant la traversée de da ZAE des Armillières, l'avenue du Mas Faugère, le boulevard du Moulin et la rue du Pont pour permettre la traversée du bourg sur un itinéraire apaisé et sécurisé.

| LES EFFETS SUR LE TRANSIT DE LA RÉALISATION DU LIEN



Le projet

Le Projet de contournement Nord de Montpellier «le Lien» permet de desservir les Communes situées au Nord de l'Agglomération depuis l'Est (Echangeur 28 /Castelneau-le-Lez). Aujourd'hui il n'est pas finalisé, il manque la section RD986/A750.

En 2025 (horizon initial de réalisation de la liaison complète) le Lien se connectera à l'A750 sur la Commune de Saint Georges d'Orques, offrant ainsi un contournement complet entre l'A9 et l'A750/puis l'A75.
Cette voirie, mise en œuvre par le Département sera une voirie simple à 2 voies de circulation (une par sens) dont le profil permettra de pratiquer les vitesses réglementaires observées dans le Département de l'Hérault : 80km/h. Cette liaison n'est pas une liaison autoroutière.

Outre la desserte de l'Arrière-pays, le lien va permettre de proposer d'autres itinéraires, d'apaiser la traversée de certaines villes, de sécuriser les échanges, d'organiser les rabattements vers des pôle multimodaux où seront gérées les ruptures de charge entre le véhicule particulier et le transport en Commun de l'Agglomération.

Quel impact pour la traversée de Gignac ?

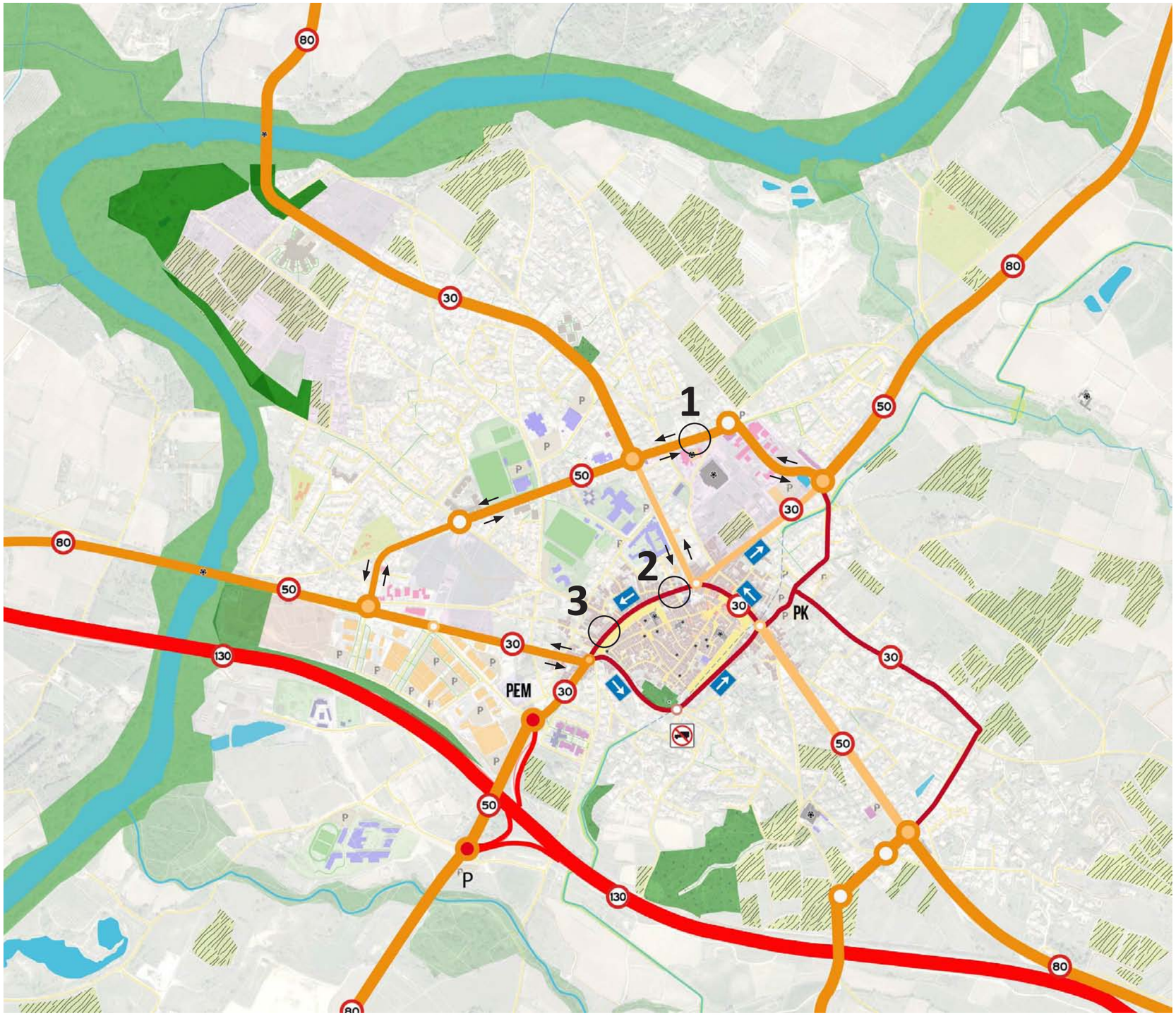
En venant de l'Est, il peut être intéressant, dès à présent, de rejoindre les grands Sites touristiques de la Vallée de l'Hérault par le Lien, la RD986 jusqu'à Saint Martin de Londres puis la RD32 jusqu'à Aniane et au-delà Saint-Guilhem par exemple…. Ces voiries départementales présentent des profils en long et en travers très confortables pour tout types d'usagers.

Cet itinéraire est d'autant plus attractif que la traversée de Montpellier, et en particulier la liaison A 9/A709 vers A750, est saturée durant de longues heures de la journée. En termes de distance l'itinéraire est plus long mais en termes de temps de parcours l'itinéraire qui emprunte le Lien est attractif.

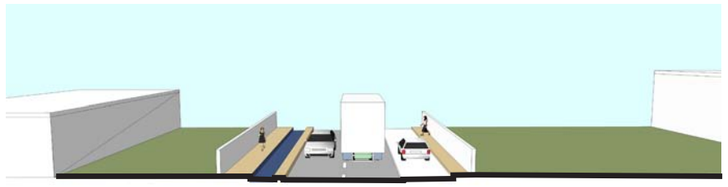
Il en est de même quand on vient de l'A75 (Millau ou Béziers) et que l'on souhaite se rendre dans la partie Nord du Département Ganges, Saint Martin de Londres … pour des motifs autres que touristiques. Retrouver le Lien à Bel Air plutôt que traverser Gignac et les villages le long de la RD32 peut être une alternative intéressante.

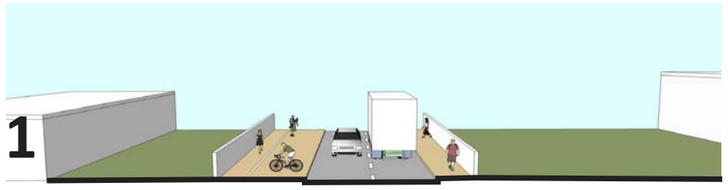
Ce peut être également un itinéraire attractif pour les camions (livraisons de l'arrière-pays …). Là encore l'allongement de parcours est vite compensé par le gain de temps. **Une réflexion peut s'engager entre les maires concernés pour adopter une attitude commune (prise d'arrêtés de circulation) sur le trafic lourd qui pourrait être orienté vers le Lien,** accessible aisément depuis un échangeur sur A750.

| UN NOUVEAU PLAN DE CIRCULATION | CONTOURNER LE CENTRE-BOURG ÉLARGI

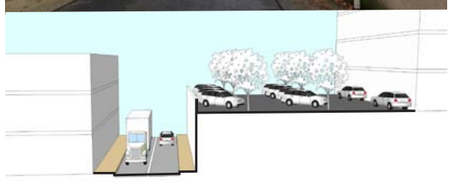


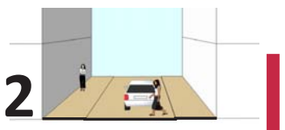
Le report des itinéraires de traversée sur le boulevard du Moulin permet d'apaiser la traversée du centre acien, de donner une vraie place aux piétons sur de larges trottoirs et d'étendre le coeur de bourg apaisé. Le nouvel axe est aménagé pour assurer des traversées sécurisées et distribuer les nouveaux quartiers et équipements.

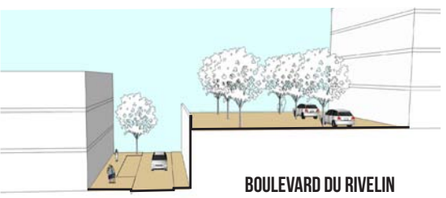




les emprises plus larges du nouveau tracé permettent d'accueillir dans de meilleures conditions les différents modes.







le report du trafic et la mise en sens unique des boulevards permet d'apaiser les traversées et de redistribuer l'espace au profit de trottoirs généreux

| UNE MISE EN OEUVRE PARTIELLE À COURT TERME

SCENARIO PLAN DE CIRCULATION COURT TERME

Il est possible de procéder à la mise en place du futur plan de circulation **par étape.**

Concept :
Le Boulevard Pasteur EST EN SENS UNIQUE SORTANT (en direction d'Aniane).

Les autres voiries restent dans le même sens qu'aujourd'hui : Maréchal Foch, St Louis et Esplanade.

Conséquences :
On ne peut plus traverser Gignac en venant d'Aniane. Les échanges "moyennes distances" se reportent sur Rue des Armilières/Avenue du Mas Faugère et Bd du Moulin.

Inconvénients :
On ne peut plus aller sur le Bd de l'Esplanade en venant d'Aniane si ce n'est en passant par Armilières / Mas Faugère et Maréchal Foch ou par la Rue des Muriers puis Sainte-Claire Roqueyrol. Cet itinéraire est assez pratique car il dessert le Parking du Centre-Ville (itinéraires en vert sur la carte ci-dessous)

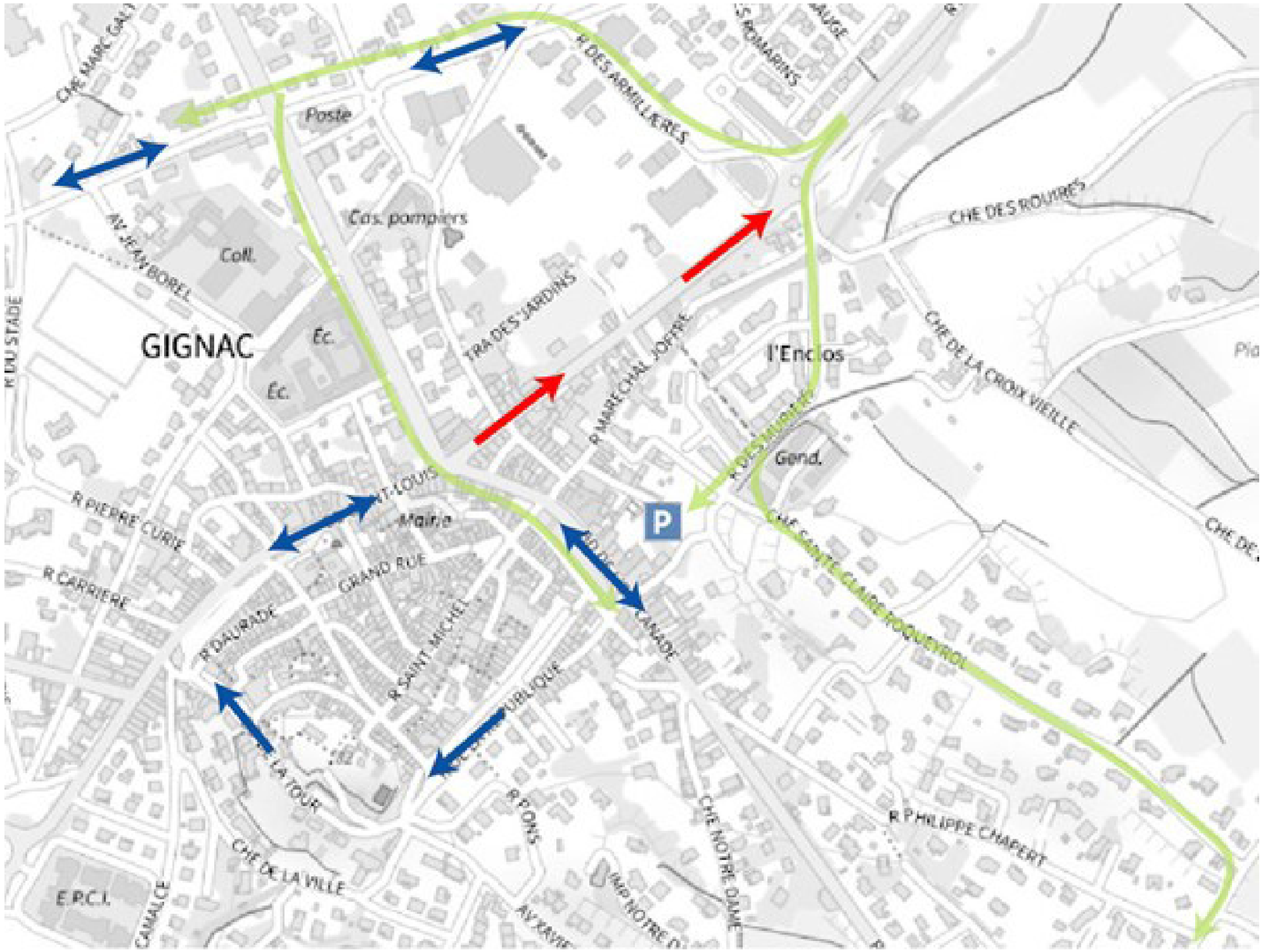
Atouts :
Cette solution <u>préfigure</u> le plan de circulation et valorise l'usage de la voie d'évitement du Centre par Mas Faugère et Moulin.
<u>Elle peut être mise en œuvre sans faire des travaux lourds.</u>

Les habitudes commencent à changer. La mise en sens unique du Boulevard Pasteur permet de **redonner de la place aux piétons** qui se rendent au supermarché à pied par exemple et aux vélos qui traversent la ville pour rejoindre la piste cyclable en site propre sur la RD32.

Le trafic sur Pasteur peut être estimer aujourd'hui à 10 000 véhicules par jour. Cela représente à l'HPS environ 725 uvp. Cela implique que **<u>la mise en sens unique va faire baisser le trafic sur cette section de 50% environ</u>** (420 uvp en Heure de Pointe). Pour faire une affectation plus précise des reports, il faudrait l'Origine/Destination.

La mise en sens unique aura pour effet également de simplifier le fonctionnement du Carrefour Foch/RD32 puisque les mouvements venant d'Aniane seront supprimés. Compte tenu de la lecture des priorités aujourd'hui, **<u>les échanges dans ce carrefour seront plus faciles et plus sécurisés. Il en est de même pour les traversées de piétons.</u>**

L'accès direct au Parking en venant d'Aniane est aussi un atout pour la fréquentation du Centre-ville.



Le Boulevard Pasteur EST EN SENS UNIQUE SORTANT (en direction d'Aniane).
<u>la mise en sens unique fait baisser le trafic sur cette section de 50% environ</u>
<u>les échanges dans ce carrefour seront plus faciles et plus sécurisés, de même pour les traversées de piétons.</u>

FICHE ACTION | BOULEVARDS, «CIRCULADE» ET VOIRIE APAISÉE

LES CONSTATS | LES ENJEUX

Le cœur du bourg est aujourd'hui cisaillé par le trafic qui emprunte la RD32. Aux déplacements internes à la commune s'ajoute un important flux de voitures et de poids lourds reliant l'autoroute qui traverse chaque jour le centre ancien sur l'étroit boulevard menaçant la sécurité des piétons et des cyclistes. Cette coupure affecte aujourd'hui profondément l'attrait, la commercialité et le confort du cœur de bourg. Le plan Guide Gignac 2040 propose de reporter une partie du trafic interurbain traversant sur d'autres itinéraires pour transformer radicalement l'ambiance des boulevards comme lieu de rencontre entre le centre et les faubourgs.

Objectifs

L'aménagement de la « circulade » concerne en premier lieu les boulevard qui forment ceinture autour du centre ancien : le boulevard du Rivelin, le boulevard Saint Louis, le boulevard de l'esplanade, la rue de la République, et les terrasses et espaces publics attenants.

L'apaisement des boulevards, l'aménagement d'une «circulade » autour du centre historique, l'aménagement des abords des Portes, des terrasses et des places périphériques vont permettre de recomposer la porosité entre centre ancien et faubourg, de renouveler le patrimoine arboré et de mettre à profit ses qualités bioclimatiques (lutte contre l'effet d'ilôt de chaleur...)

ACTIONS À MENER

Compte tenu du gabarit existant, l'apaisement de la ceinture des boulevards ne pourra être atteint sans une réduction significative de la circulation qui l'emprunte, une réduction de l'emprise des automobiles en stationnement et une redistribution générale des espaces au profit des piétons et vélos. (voir coupes ci après). Le projet prévoit donc la mise en sens unique des boulevards avec une circulation dans le sens inverse des aiguilles d'une montre sur la ceinture des boulevards et la mise en sens unique sortant du boulevard Pasteur. Ainsi les flux traversants en provenance d'Aniane et ceux arrivant de l'échangeur 59 sont natureellement dirigés vers le boulevard urbain soulageant d'antant l'animation de la circulade. Enfin, le changement d'ambiance comprend un renforcement de l'écrin végétal qui ceinture le centre ancien par des plantations nouvelles sur les espaces libérés et le remplacement des arbres malades.

CALENDRIER

L'aménagement d'un boulevard urbain sur le boulevard du Moulin et le déclassement de l'actuelle RD32 sont actuellement projetés avec pour horizon le déclassement de la RD32 et la rétrocession des espaces en 2028

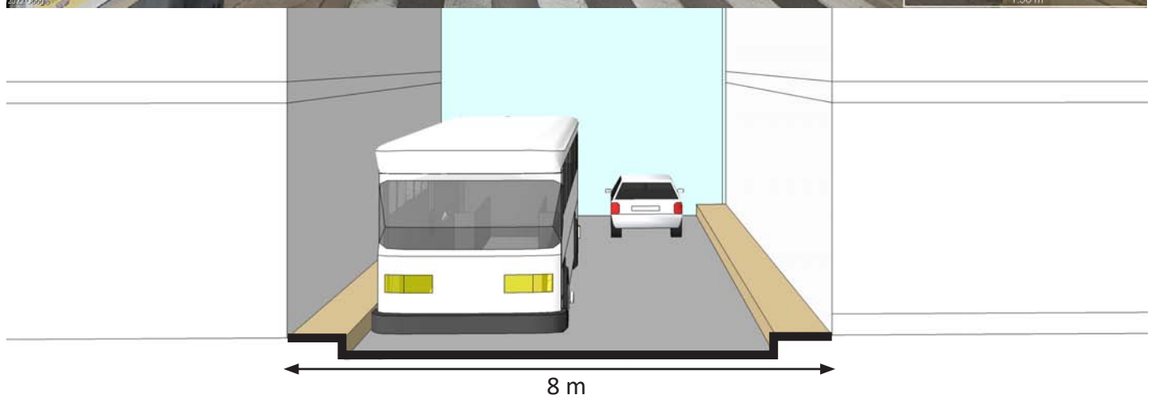
ACTEURS CONCERNÉS

Ce projet implique :

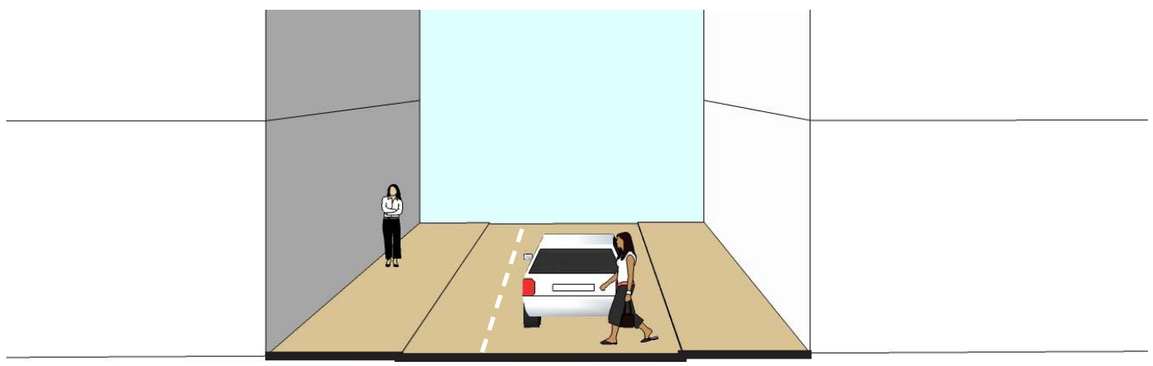
- la commune, à l'initiative de l'aménagement du boulevard urbain
- le Département, actuel gestionnaire de la RD 32 dans sa traversée du bourg centre
- Hérault transports qui devra adapter les itinéraires de ses cars au nouveau plan de circulation
- La Région qui finance le développement d'itinéraires modes actifs

C1

COUPE SUR LE BOULEVARD PASTEUR

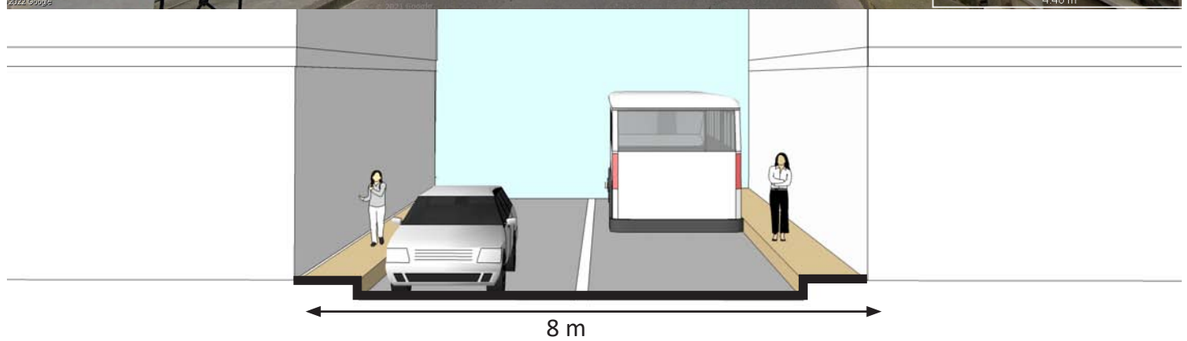


la réduction de l'emprise de la chaussée libère de l'espace pour une requalification urbaine et paysagère des espaces : l'aménagement de trottoirs confortables, d'une piste cyclable à contre sens, et peut-être la désimperméabilisation du sol et quelques plantations.

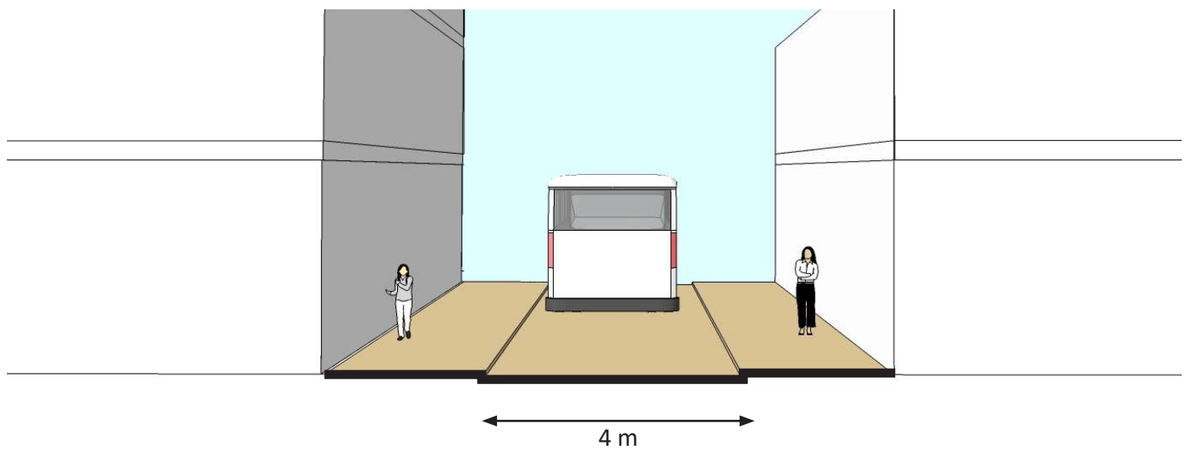


C2

COUPE SUR LA RUE DE SAINT GUILHEM

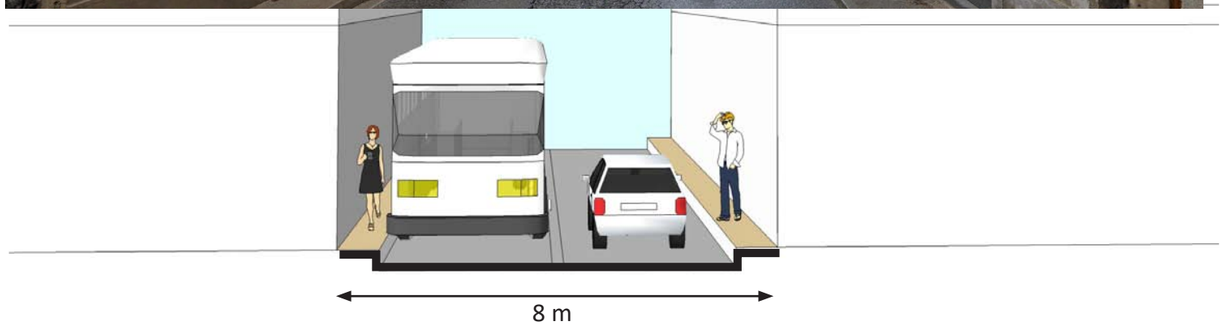


la réduction de l'emprise de la chaussée libère de l'espace permet l'aménagement de trottoirs confortables, et dynamise la commercialité du rez-de ville.

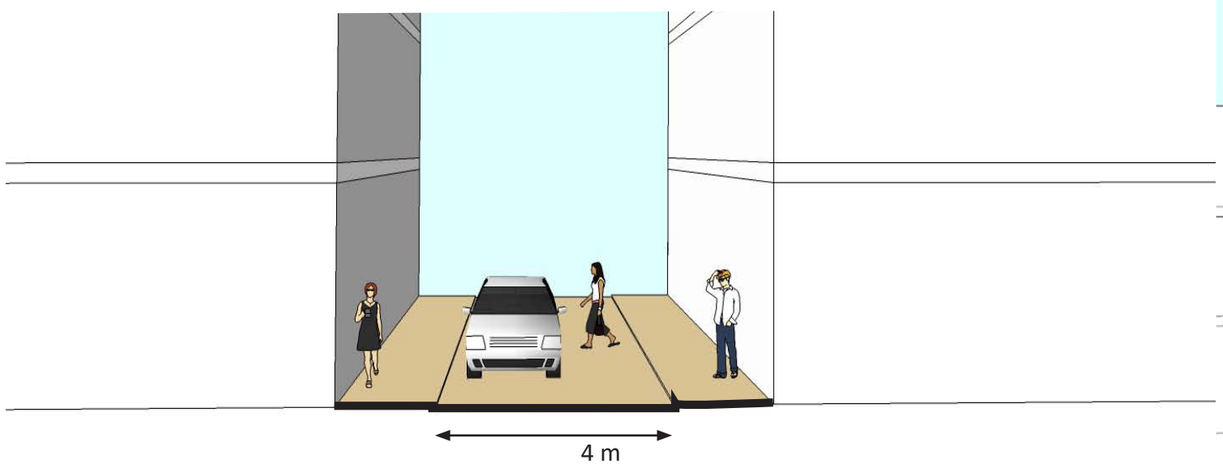


C3

COUPE SUR LE BOULEVARD SAINT LOUIS

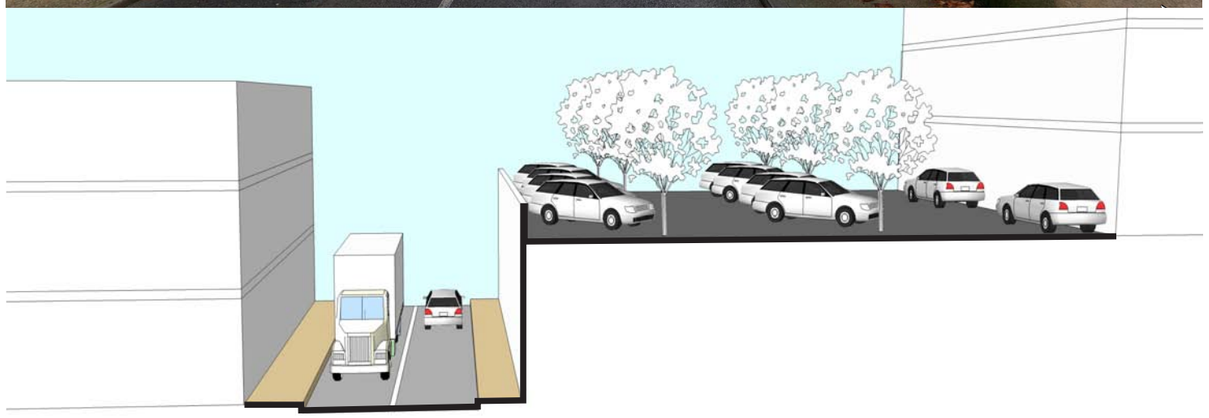


la réduction de l'emprise de la chaussée réduit les nuisances du trafic sur les constructions riveraines, permet l'aménagement de trottoirs confortables, et dynamise la commercialité des locaux du rez-de ville en vitrine sur la «circulade» .

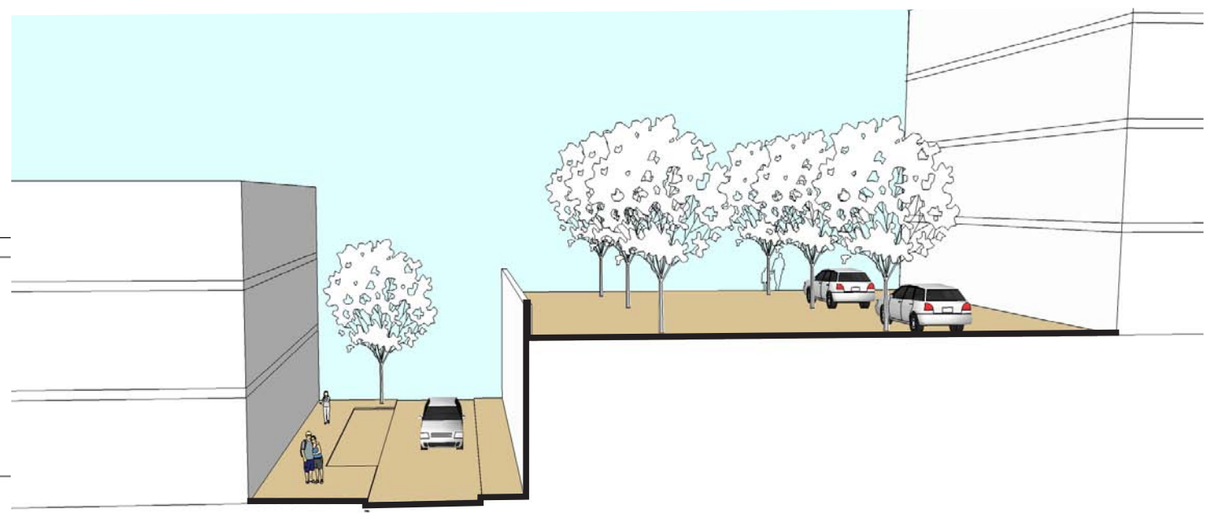


C4

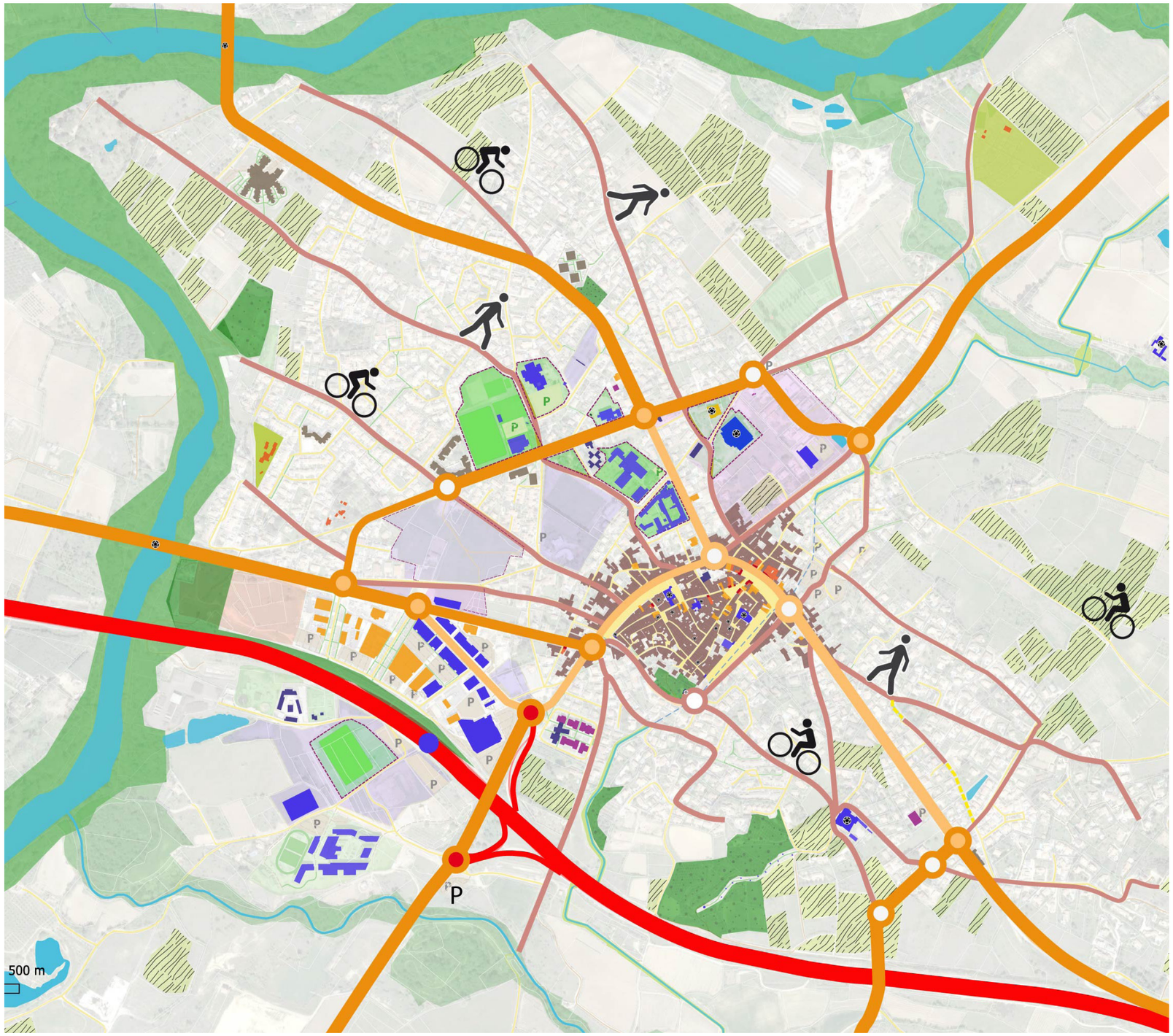
COUPE SUR LE BOULEVARD DU RIVELIN



la réduction de l'emprise de la chaussée permet d'envisager la plantation de quelques arbres et d'améliorer le confort et l'attrait du cheminement piéton entre le PEM et le centre ancien.



| FAVORISER LES MODES ACTIFS | UN NOUVEAU PARTAGE DE LA VOIRIE



Par des actions immédiates matérialisant un nouveau partage de la voirie et au fur et à mesure des opérations d'entretien et d'aménagement, le «chevelu» est aménagé pour inciter à limiter le recours à la voiture pour les déplacements internes, et prioriser les modes actifs vers le centre bourg par des voies continues et des profils adaptés.

Aucun véhicule ne se présente en face et la route est dégagée : Je circule sur la partie centrale de la chaussée

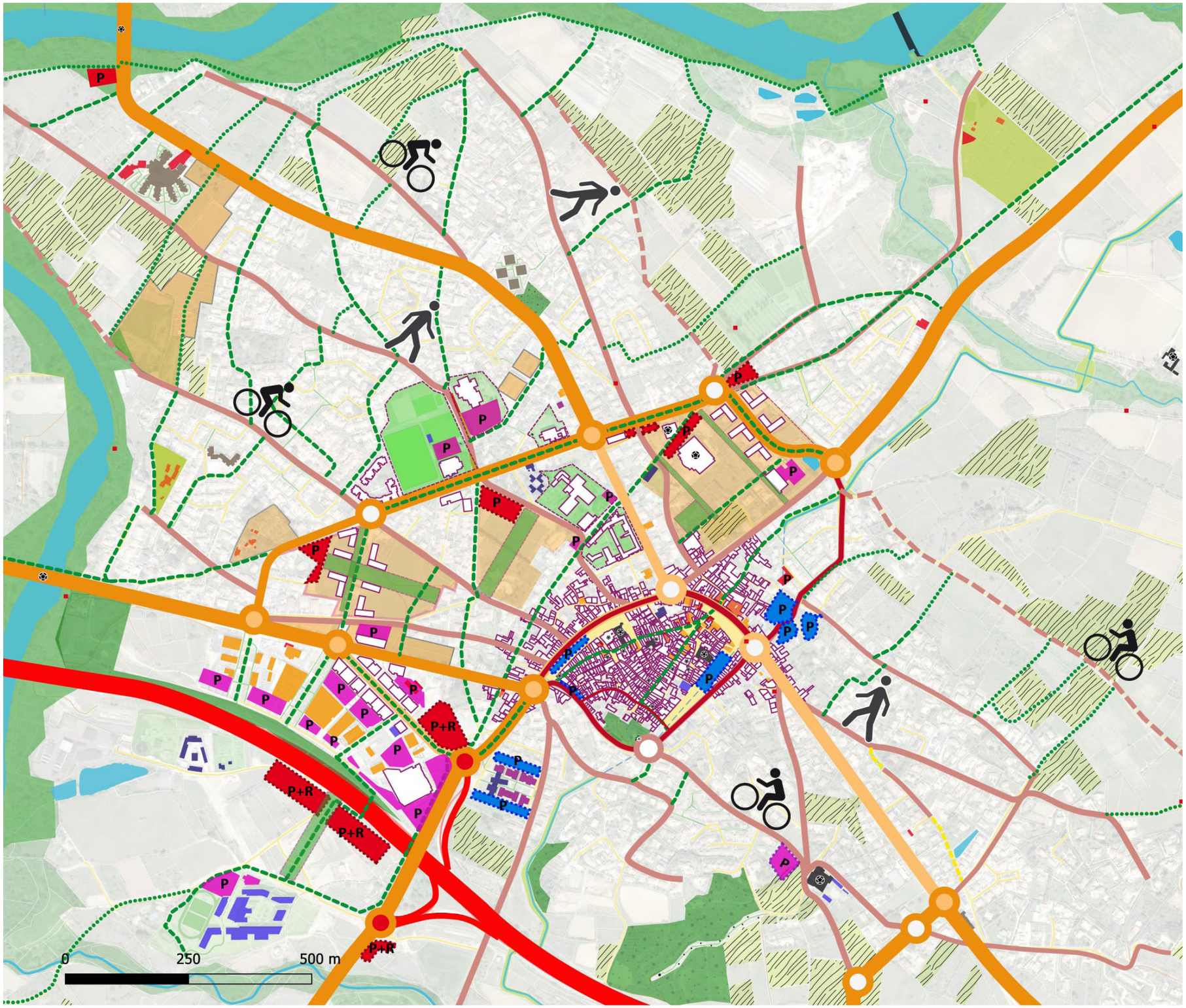
Un véhicule se présente en sens opposé : Je vérifie qu'il n'y a pas de piéton ou de cycliste sur la chaussée et je me déporte sur la droite pour croiser le véhicule. L'automobiliste en sens opposé procède de même.

Un cycliste circule à droite de la chaussée et un véhicule se présente en sens opposé : Je me déporte sur la droite, derrière le cycliste, en maintenant une distance de sécurité adaptée.
Je dépasse le cycliste une fois l'autre véhicule croisé

| DES ITINÉRAIRES PIÉTONNIERS ET CYCLABLES ATTRACTIFS

liaison piétonnière plantée (existante) aménagée entre la rue Paul Verlaine et le chemin de la Grande Barque à Gignac

proposition de création de larges mail ludiques et festifs pour accompagner l'élargissement et l'intensification du centre bourg.
(ref. Sovallsparken | Suède)



offre de stationnement existante à proximité du centre susceptible de foisonnement jour/nuit | actifs/résidents

offre de stationnement temporaire ou pérenne à créer à proximité du boulevard urbain susceptible de foisonnement jour/nuit | passants / résidents

Parc Relais

Autres ressources de stationnement susceptibles de foisonnement partiel

FICHE ACTION | GÉRER LA TEMPORALITÉ DU STATIONNEMENT

L'ÉTAT DES LIEUX

Si l'on considère un périmètre accessible à 5 minutes à pied du centre ancien, la Ville compte aujourd'hui 663 places de stationnement dont 60% sont matérialisées et 40% ont été estimée comme possibles. On notera que pour une ville de cette taille, Gignac est pauvre en offre : 0,06 places matérialisées par habitants alors que la référence serait comprise entre 0,12 et 0,15.

La grande majorité des espaces de stationnement sur voirie est non réglementée et saturée en journée. Mener une politique de stationnement peut s'avérer efficace pour **faciliter la rotation des véhicules** en réglementant le stationnement et **rationnaliser le stationnement**, en matérialisant les places de stationnement.

En effet, matérialiser l'offre permet d'instaurer une règle et donne la mesure du stationnement anarchique là où le contrôle et la verbalisation sur le non matérialisé est quasiment impossible (par défaut de réglementation).

stationnement de jour

L'offre existante est très occupée : 565 véhicules stationnés en moyenne en journée : soit 85% de l'offre, y compris les plates formes 2 et 3 du parking Bouchard, non matérialisées et presque vides.
La sous occupation du parking Bouchard implique ailleurs, en ville, du **sur-stationnement**.
Si on produit la même statistique d'occupation uniquement sur l'offre matérialisée, on obtient une offre saturée. Ce qui signifie qu'un usager qui se rend en ville pour faire des courses, s'expose à une recherche de place relativement longue et complexe, ce qui nuit à l'attractivité et à la commercialité du centre-ville.

stationnement de nuit

Le stationnement de nuit est aussi très significatif. Entre minuit et 1 heures, 590 voitures sont stationnée à proximité immédiate du Centre dont 30 dans la Vieille ville : il y en a donc partout et certains lieux sont difficilement accessibles : Place du Jeu de Ballon, Rue de la République, Bd de la Tour… . Cela peut à l'occasion poser de sérieux problèmes aux services de secours.

Dans le même temps au sein des espaces péricentraux, l'occupation est moins forte en soirée, le parc de la Calmacé est, par exemple, quasi-vide

LES ORIENTATIONS À COURT TERME

Rationnaliser le stationnement en matérialisant les places de stationnement

Une vision stratégique de la gestion du stationnement est un levier nécessaire 1/ pour l'attractivité du centre bourg 2/ dans la perspective d'une diminution du nombre de voitures individuelles à moyen et long terme du fait d'évolutions sociétales (autopartage, renchérissement des énergies, télétravail, développement des modes actifs et partagés...),

- la matérialisation des espaces de stationnement a impact immédiat sur les usages de l'espace public ;
- elle permet de réduire la concurrence entre les différents usagers par une offre hiérarchisée (résidents, actifs, commerces, administrations, touristes…).
- elle permet une augmentation des taux de rotation et influe ainsi sur l'attractivité commerciale de certains lieux...

propositions d'actions

Concrètement, la politique de gestion du stationnement à Gignac consiste à :

- **formaliser les emplacements et durées tolérées** autour du centre ancien et de la circulade poour restituer les espaces à des usages diversifiés ;
- utiliser la **complémentarité temporelle de la demande entre les différents usagers** d'un quartier (ex. résidents/actifs/chalands) pour optimiser l'usage des espaces aménagés : la mutualisation et le foisonnement des ressources peut contribuer à compenser la diminution du nombre de places de stationnement sur les espaces publics majeurs du centre ancien.
- accompagner ces mesures par une sensibilisation accrue et l'**accompagnement des usagers vers d'autres solutions de stationnement** qu'une occupation dite «au plus pres» envahissant les espaces publics sans aucun civisme.
- faire respecter les règles de stationnement par un **contrôle drastique et régulier des agents municipaux**.
- veiller à assurer un bon **confort d'accès et la sécurisation des espaces de stationnement** proposés (qualité des cheminements, éclairage public, vidéosurveillance/gendarmerie...)

LES ORIENTATIONS À MOYEN TERME

L'horizon 2040 de l'étude, ouvre des perspectives technologiques pour la gestion des mobilités et du staionnement et pose la question de la conciliation de deux évolutions :

1/ **la croissance démographique du bourg** (objectif + 1,25% par an soit environ 140 habitants) dont la maîtrise de la progressivité est souhaitée, **qui va induire mécaniquement en valeur absolue une augmentation de la demande de mobilité et de stationnement** ;

2/ **les transitions vertueuses de la mobilité** vers une demande qui devrait tendre à réduire (développement des technologies de l'information au service de la multimodalité et du partage / renchérissement de la mobilité individuelle et transition vers une pratique renouvelée des modes actifs, moins d'autosolisme et plus de mobilités partagées (covoiturage et TC) / développement du télétravail / Gignac ville équipée - ville du quart d'heure...).

Ces évolutions se combinent sous la forme de deux défis

- **Un défi spatial** : où et comment construire de nouveaux logements proches des commerces, des services, et de l'offre de transports pour limiter la dépendance automobile des futurs habitants (et c'est là l'enjeu du renouvellement urbain des trois secteurs du centre bourg élargi (écoquartiers 1 et 2 / cave coopérative)...

- **un défi temporel** : comment maîtriser le calendrier de l'ouverture foncière pour lisser la production de d'environ 50 nouveaux logements par an sur la durée ?

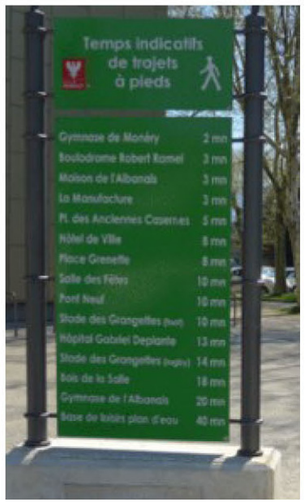
Le plan guide propose une réponse combinée à ces deux évolutions consistant à :

1/ **réserver temporairement une partie des terrains constructibles, accessibles depuis le boulevard et proches du centre pour y assurer la réponse aux besoins de stationnement** liés à la mobilité individuelle restée élevée aux premiers temps de la transition ; en attendant la baisse du taux de motorisation et le report progressif vers des mobilités plus vertueuses à l'intérieur du territoire communal et en interurubain;

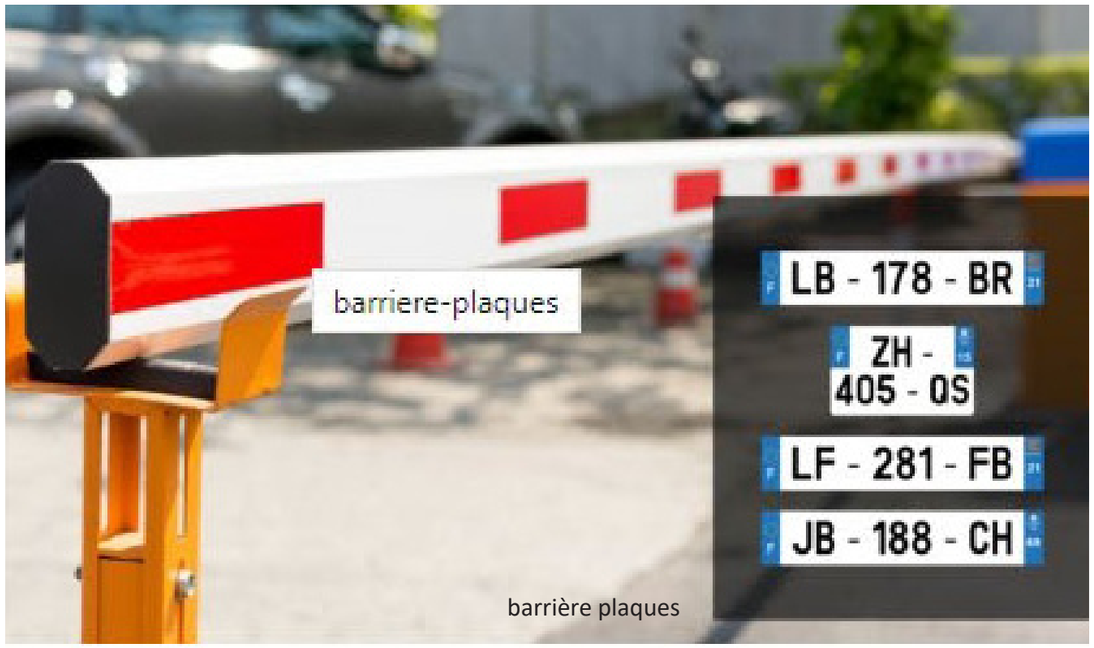
2/ **accompagner les reports progressifs vers les modes de partage co-voiturage et BHNS** avec le développement progressif d'un pôle d'échange intermodal associant l'attractivité du pôle commerce/services COSMO à un réseau d'itinéraires de rabattement lisibles et continus, à une intermodalité performante autour d'une fonction Parc Relais évolutive connectée à l'autoroute (au débouché de la passerelle et accessible directement depuis l'échangeur .

Les nouvelles technologies de l'information appliquées au stationnement

Le développement des techniques numériques d'information vont transformer en profondeur les conditions de la mobilité en permettant de comparer en temps réel, offre, durée et coûts des différents modes de déplacements.
La tarification de l'occupation de l'espace public et son corollaire, le contrôle du stationnement, s'inscrivent dans cette évolution et représentent un levier indispensable et puissant pour structurer le stationnement sur le territoire communal et favoriser la transition vers des modes les plus vertueux.
Ils sont également un levier pour organiser mutualisation et foisonnement des infrastructures existantes dans la perspective d'optimiser leur usage.



Exemples de signalétique de rabattements pour les modes actifs :
Signalétique piétonne (Brignoles -83), temps de parcours (Rumilly -74), logos (le Puy- 43, Nimes - 30)…



barrière plaques

FICHE ACTION | RESTRUCTURER SPATIALEMENT LE STATIONNEMENT

La demande en stationnement s'organise autour de 4 grandes catégories d'usagers : les résidents, les actifs automobilistes, les actifs Gignacois et non Gignacois effectuant un report modal de l'automobile vers les TC ou le covoiturage et les visiteurs/touristes de passage. Sachant que stationner leur véhicule est indispensable pour chacune de ces catégories d'automobilistes, il est nécessaire de proposer des solutions de stationnement adaptées à leurs pratiques afin de les faire cohabiter ensemble sur l'espace public.

Les efforts demandés aux usagers, nécessaires à restructurer du stationnement en centre ville nécessitent pour être acceptables de rendre lisibles les choix, d'affecter les lieux de stationnement à des cibles d'usagers en fonction de leurs besoins spécifiques.

Concrètement...

Les touristes – Un touriste accepte de stationner son véhicule en périphérie du Centre, d'autant que les parkings sont bien jalonnés, ombragés et éventuellement gratuits ! Il se laisse guider dès l'entrée de Ville. La signalétique est alors un outil pour, en fonction du plan de circulation envoyer les usagers où l'on prévoit de les faire stationner. Une fois stationné, le travail de rabattement vers le Centre- ville et/ou les lieux d'intérêt se fait de manière cohérente : cheminement aisé, si possible ombragé, éclairé la nuit, et surtout un jalonnement piéton adapté sans perte de «filante».

Localisation : on pourrait donc envisager de localiser, l'offre en parkings où seront orientés en priorité les Touristes, le long du Boulevard du Moulin et de l'Avenue Mas de Faugère, soit en longitudinal, soit en «poches» de quelques places. Le soir où la demande est moindre, ce stationnement peut être investi par les résidents de la Zone proche qui rentrent de leur travail. Cette offre peut être située dans un rayon de 12 à 15 minutes à pied du Centre-ville.

Les employés, les commerçants – Comme les touristes, un employé peut accepter également de stationner son véhicule un peu plus loin en particulier s'il reste sur place toute la journée sur les logiques de stationnement «longue durée».
Cet effort qui est demandé doit s'assortir de mesures incitatives : gratuité du stationnement, surveillance éventuelle du parking, rabattement vers le lieu de travail plaisant, aisé et sécurisé l'hiver par de l'éclairage public.
Les distances acceptables, converties en temps de parcours se situent entre 5 et 10 minutes.
Ces mesures peuvent s'accompagner d'une politique incitative au modes partagés : covoiturage organisé entre collègues, financement participatif pour s'équiper de vélo à assistance électrique, mini ou micro Plan de Déplacement (PDE) au sein de l'entreprise ou des administrations de la Ville …

Localisation : on pourrait donc envisager de localiser l'offre à destination des employés et commerçants dans un périmètre «acceptable» autour du Centre et du Pôle scolaire : 250 à 300 ml du Centre-ville.

Les résidents – Les résidents qui regagnent leurs domiciles après une journée de travail cherchent à stationner «au plus près de chez eux». De ce fait, ils ont tendance à stationner dans un périmètre proche où tout stationnement est possible tant que celui-ci n'est pas ou peu matérialisé.
A Gignac on observe la nuit un stationnement des résidents du Centre très prégnant. Exemples : dans la vieille Ville (où 30 véhicules sont stationnés la nuit) et dans les abords immédiats du Centre (République, Place du Jeu de Ballon, Parking Rivelin…) Ce stationnement est occupé bien au-delà des capacités offertes. Cela génère des nuisances diverses et pose des problèmes de sécurité (intervention éventuelle des pompiers, passage des engins de ramassage des ordures ménagères, conflits entre résidents, nuisances sonores la nuit …).

Dans le cadre du Projet Urbain et du réaménagement de certains espaces publics du centre ancien, les capacités de stationnement seront réduites aux abords immédiats du Centre-ville.

L'effort d'adaptation qui sera demandé aux habitants doit s'assortir de mesures incitatives : gratuité du stationnement ou stationnement à bas coût, surveillance du parking, rabattement vers leur lieu de résidence qui soit plaisant, aisé et sécurisé l'hiver par de l'éclairage public.
Les distances acceptables, converties en temps de parcours se situent entre 3 et 5 minutes.

Localisation : on pourrait donc envisager de localiser l'offre alternative proposée dans un périmètre proche autour du Centre : 100 ml du Centre-ville. Offre à trouver doit tenir compte des impact des projets d'aménagement sur l'espace public, mais aussi de la demande future issue de la réhabilitation de certains logements dans le Centre ancien.
L'offre peut se relocaliser de fait sur les boulevards et secteur proches du Centre au Nord (Foch, secteur des écoles…). Le Parking Bouchard offre un potentiel important avec 3 poches de stationnement possible pour un total de 200 places environ.

Ce secteur est moins occupé la nuit (50%) concentrés essentiellement sur la poche principale. Ce parking est situé à 180 ml de la Place du Jeu de Ballon soit 3/4 minutes à pied). Il peut donc absorber une part importante des besoins des résidents du centre ancien.

Afin de rassurer et d'offrir une alternative séduisante aux habitants plusieurs solutions pour la gestion de ce secteur, peuvent être envisagées.
- une offre matérialisée simple avec un travail sur l'éclairage public (indispensable dans ce secteur).
- une offre gérée par contrôle d'accès pour sécuriser le stationnement (enclos, vidéosurveillance, place affectée…). Cette offre peut faire l'objet d'un contrat Commune/Résident avec ou sans location.

Elle peut être envisagée simplement : mise à disposition d'une place de parking numérotée pour un montant modique à la location mensuelle (entre 30 et 40€).

Elle peut s'assortir d'une gestion mixte Jour/nuit qui, ici, serait plus pertinente compte tenu de la localisation de cette offre par rapport aux services et commerces. Dans ce cas, la place libérée par le résident qui part travailler est «réinvestie», durant la journée, par l'employé ou le commerçant. Concrètement cela revient à mutualiser le stationnement. Chaque partie s'engage à libérer sa place durant des plages horaires définies à l'avance (exemple 8h00/19h00 pour les emplois et 19h00/8h00 pour les résidents).

Le parking est fermé et équipé d'un contrôle d'accès avec badge (ou appli mobile) ou maintenant, par simple reconnaissance des plaques minéralogiques.
Le résident se présente, sa plaque est reconnue et il peut avoir accès à la place de parking qui lui est affectée. Si la plaque minéralogique ne figure pas dans la base de données, l'usager n'a pas accès au parking.

Ce système de gestion permet également des statistiques sur les entrées et sorties. Il est évident que cette offre doit être réservée aux actifs «pendulaires» car le but est bien d'avoir une rotation sur des secteurs si proche du Centre-ville et non de fournir un équipement de type «garage» aux résidents.

FICHE ACTION | DES ESPACES DE STATIONNEMENT PLANTÉS

CONSTATS

• Espaces à dominante minérale, usage de parking, sans qualité, sans aménités
• Revêtement de sol souvent étanche, grande nappe d'enrobé, albédo faible ou grave concassé
• Ilot de chaleur urbain important en période estivale
• Dans de nouveaux secteurs, un début de plantation sur les parkings

Etat existant avenue du Mas Faugère

Parking de co-voiturage

Parking planté de Cosmos

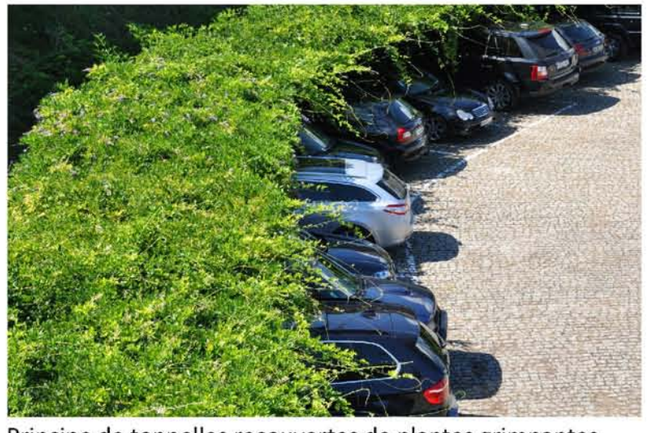
OBJECTIFS

• Aménagement et plantation des espaces de stationnement pour :
- contribuer à l'image de marque de la commune, à l'arrivée à Gignac, aux premières perceptions que l'on a de la ville.
- participer au confort climatique l'été avec avec la plantation d'arbres, voire l'implantation de pergolas agrémentées de plantes grimpantes, des revêtements de sol clairs afin d'augmenter l'albédo
- gérer les eaux pluviales
• Composer les projets en vue d'une reversibilité et mutabilité possibles de ces espaces à moyen terme tout en conservant la trame arborée plantée
• Anticiper les paysages de l'après pétrole par la plantation de bosquets et bandes boisées, qualifier des espaces par la trame arborée

Principe de bandes plantées continues et noues

ACTIONS A MENER

• Repérer les espaces de stationnement autour desquels, a minima, la plantation de bandes boisées, bosquets d'arbres est possible
• Etablir la programmation des projets de maîtrise d'oeuvre
• Mettre en ouevre les projets ciblés


Principe de tonnelles recouvertes de plantes grimpantes

Rendre les sols plus perméables

| LE PARKING BOUCHARD ET LE BELVÉDÈRE

CONSTATS

- Espaces urbains à caractère routier, voire d'espace délaissé : un « arrière « de ville
- Des vues remarquables sur la Séranne, le mont Baudille, la Tour Sarrazine depuis le haut du site
- Un mûrier imposant dans l'angle sud ouest et un tilleul à la sortie nord. Les plate-formes hautes bénéficient de la végétation qui dépasse des jardins privatifs. Haies hautes spontanées sur les talus.
- Sol en grave compactée (plateformes hautes) et en enrobé endommagé par en-droits (plateforme basse)
- Accès à des habitations après le porche, à un bâtiment restauré et à une parcelle privative

La plateforme haute : une vue panoramique à plus de 180° à la fois sur le grand paysage et sur les motifs patrimoniaux de Gignac, un potentiel à mettre en valeur aves la création d'un parc belvédère pouvant accueillir un verger, des tables de pique nique, une table d'orientation avec une capacité de stationnement de 25 à 30 places.

OBJECTIFS

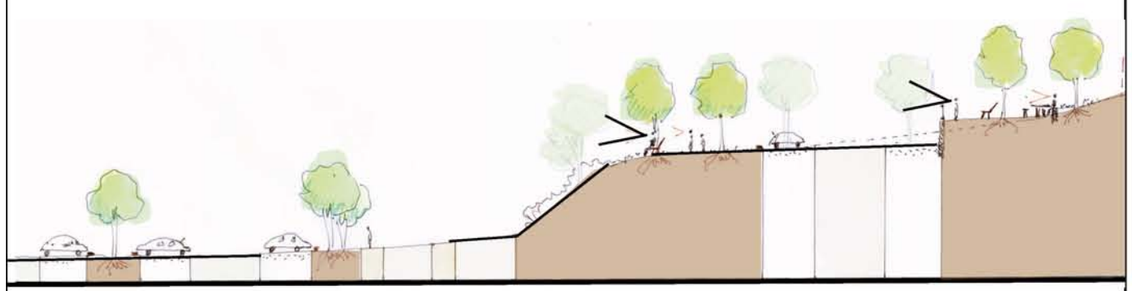
- Mettre en valeur les vues sur le grand paysage et sur le centre ancien avec la création d'un parc belvédère
- Optimiser et ombrager autant que possible le stationnement. Maintenir une capacité de 200 places minimum (cf étude mobilité Pays Cœur Hérault)
- Gérer les eaux pluviales
- Rendre les sols plus perméables
- Composer le projet avec la possibilité de réversibilité, mutation du site

ACTIONS A MENER

Un projet de maîtrise d'œuvre avec :

- Composition d'un parc belvédère sur la plateforme haute avec un verger méditerranéen et des arbres d'ombrages, voire une tonnelle...
- Composition des parkings 1 et 2 avec traitement des franges par des bandes boisées avec fosses de plantation continues, des noues
- Gestion des dénivelés par la mise en oeuvre de petits murets/bordures hautes
- Plantation d'arbres caducs d'essences variées pour l'ombrage
- Mise en œuvre de revêtement de sols plus perméables

COUPE DE PRINCIPE



PLAN DE PRINCIPE

COUT DE L'OPERATION	**1 150 000,00€ HT**

FICHE ACTION | ATTENDRE, MARCHER, PÉDALER À L'OMBRE...

CONSTATS

• Les axes majeurs étaient plantés de platanes, ces alignements sont aujourd'hui souvent discontinus, voir endommagés et moins lisibles.
• Les arrêts de bus sur la commune, de nombreux cheminements piéton et les pistes cyclables existantes sont très souvent peu, voire pas arborées ou protégées par un couvert végétal, ce qui rend les modes actifs peu agréables à pratiquer, notamment en période estivale.
•Quelques cheminements sont plantés et offrent une belle qualité d'usages et promenades dans Gignac.

Etat existant : avenue jean Morel

rue des Mûriers

chemin de la grande Barque

OBJECTIFS

• Planter ou replanter les axes majeurs
• Donner envie de pratiquer des modes doux par la qualité des espaces de parcours urbains proposés : ombrage l'été, plantations en pied de façade, mise en valeur du patrimoine des ruelles, mur de galets, perspectives etc..
•Allier l'aspect technique, fonctionnel des parcours avec l'aspect agréable, planté voire patrimonial

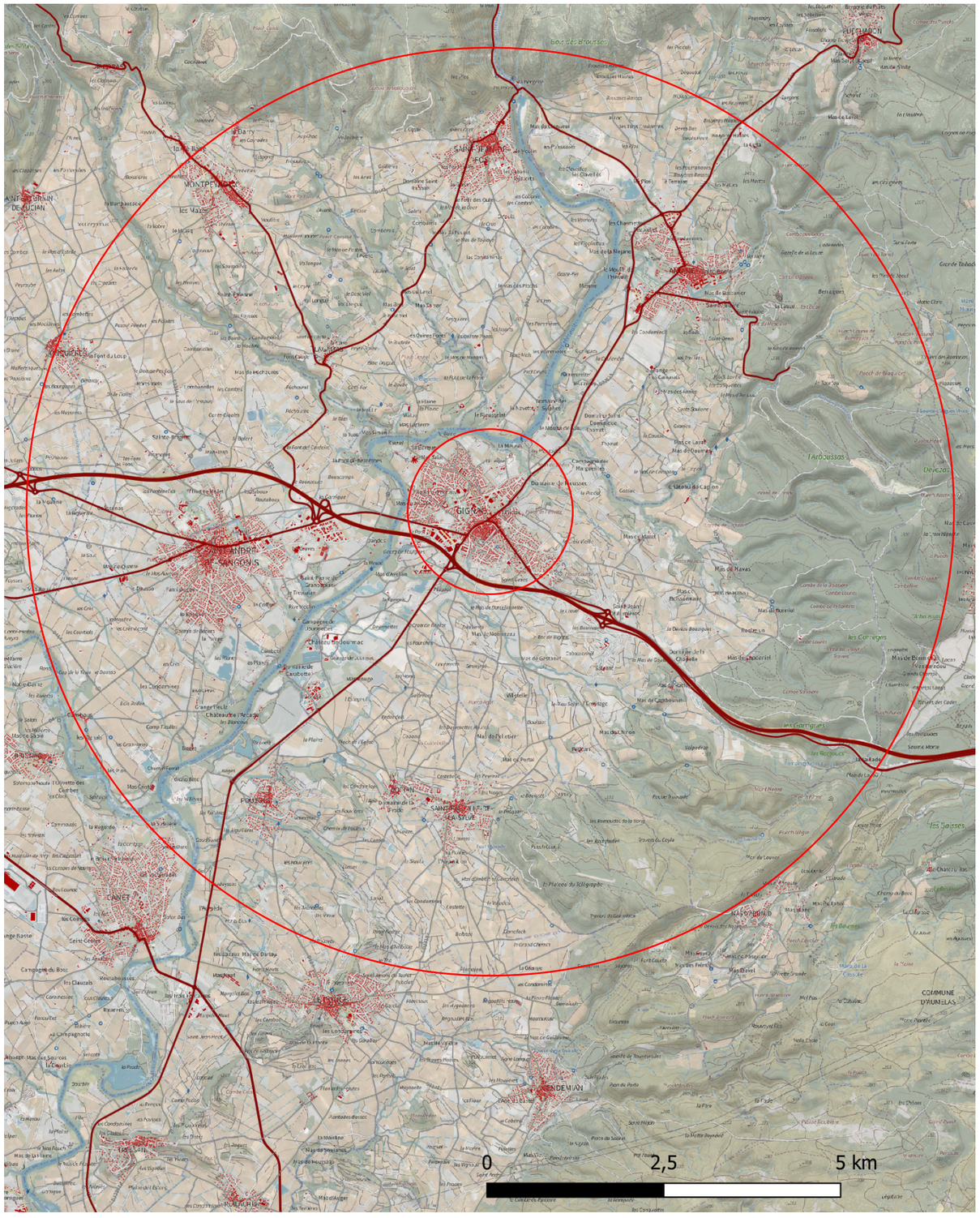
ACTIONS A MENER

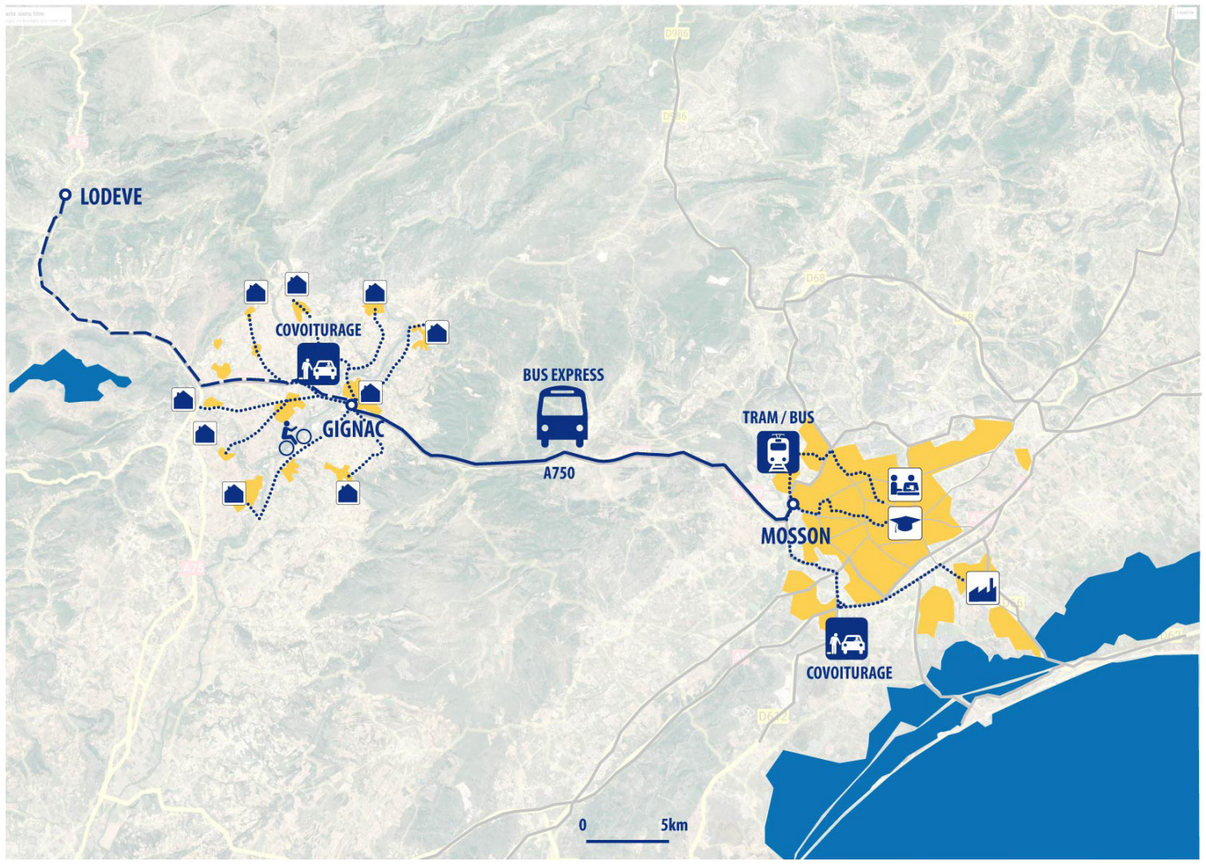
• Mettre en oeuvre un projet d'aménagement global lors de la création de modes doux, intégrant un aménagement paysager pérenne, porteur d'ombre l'été, brise vent en fonction de l'espace aparti aux plantations
• Dans le cadre des projets d'aménagement de piste cyclable / modes actifs / cheminement piéton :
- évaluer les différentes possibilités de planter des arbres sur une partie du linéaire - en fonction de la présence des réseaux aériens et souterrains, de la végétation des jardins privés ayant une incidence sur l'espace public
- ombrager ponctuellement ces cheminements avec des pergolas et plantes grimpantes lors des rétrécissement, toiles tendues lorque les façades le permettent
- repérer des espaces attenants, surlageurs, délaissés etc...sur le parcours pour créer des «escales plantées» : un bosquet, une treille, un banc...

Modes doux arborés à Lunel

Modes doux ombragés ponctuellement par une tonnelle à Grabels

| HORS GIGNAC, PLUS DE MOBILITÉ PARTAGÉE...





Pour pallier au renchérissement du coût des transports, le plan guide propose des pistes pour organiser le covoiturage et une offre de transports en commun efficaces

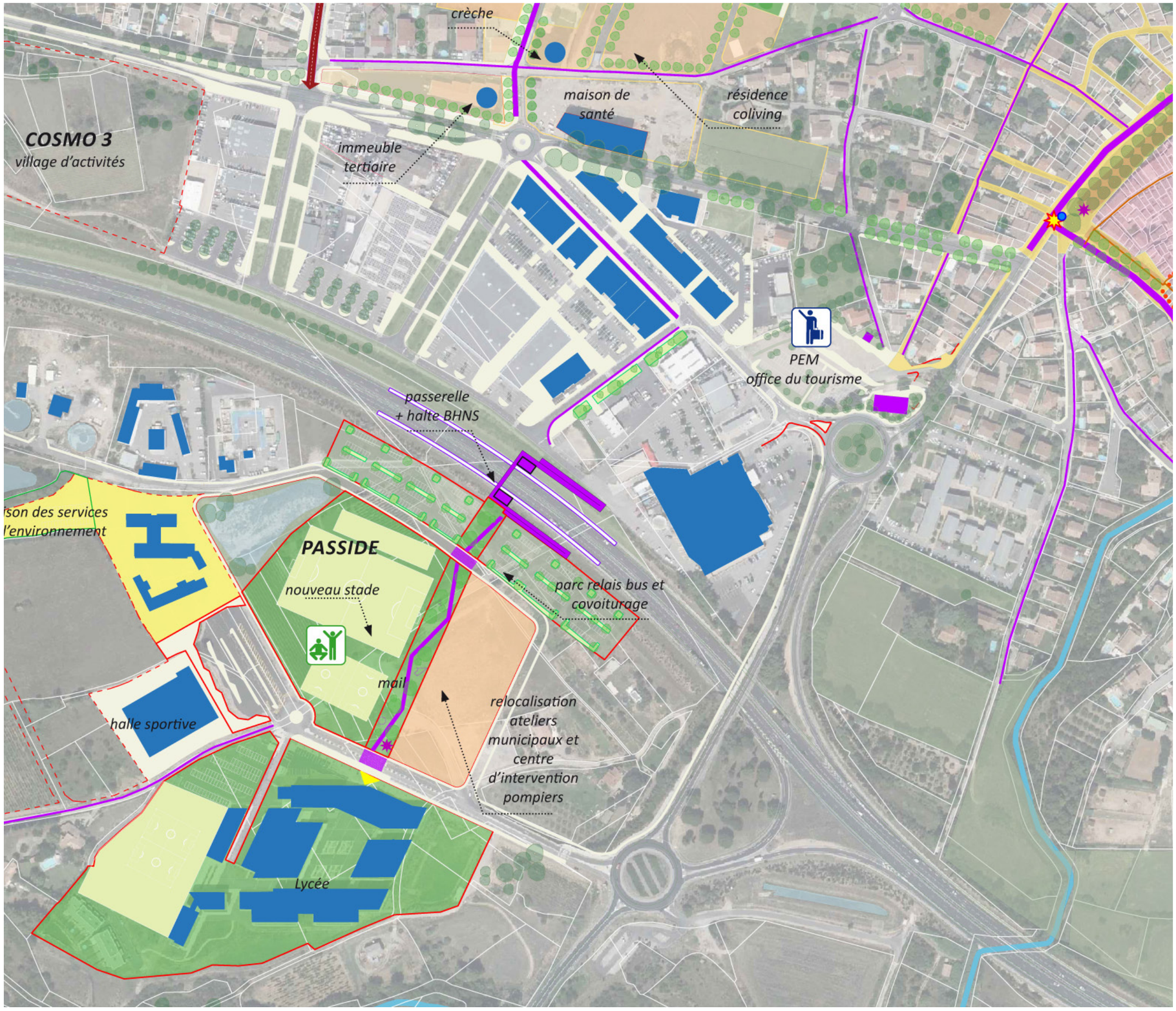
Les récentes évolutions d'internet créent de **nouvelles opportunités de partage**. En permettant la mise en relation via les réseaux sociaux de l'offre et la demande de déplacements, plusieurs start-up entreprennent de transformer la voiture particulière en offre de transport en commun.

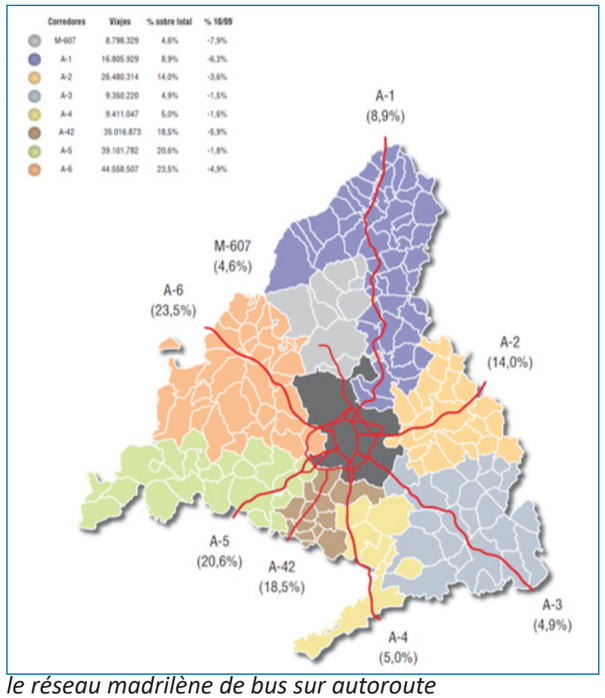
Du fait de sa position de porte autoroutière, Gignac peut jouer un rôle important dans cette **transition environnementale de la mobilité**.

La vision à 20 ans du plan guide donne les jalons pour réaliser cette multimodalité économe, écologique, facile et performante :

- **aménager le « chevelu »** des cheminements piétonnier et cyclable vers le PEM, pour les rendre continus et confortables ;
- **Développer le « système vélo »**, en installant différents services aux cyclistes pour encourager l'usage du vélo (réparateur, garage à vélo, points de recharge…) ;
- concevoir le projet de passerelle qui franchira l'autoroute vers le lycée en anticipant dans le cahier des charges la possibilité d'y **connecter à terme la halte BHNS** implantée sur l'autoroute ;
- réserver l'emprise d'un **parking intermodal évolutif,** facilement accessible à proximité de la passerelle sur Passide…

| UNE MULTIMODALITÉ EFFICACE | UNE HALTE BHNS ET UN PARKING RELAIS





le réseau madrilène de bus sur autoroute

halte bus à bris sous forge (A10)

parking relais bhns| covoiturage à bris sous forge

| GIGNAC 2040, BOURG RÉSILIENT ?...

La **lutte contre le changement climatique** est devenue une urgence mondiale. L'Union Européenne s'est donné pour objectif de parvenir à la neutralité climatique d'ici à 2050. D'autres orientations portent sur la création de circuits d'économie circulaire, de systèmes alimentaires durables, sur la protection de la biodiversité et des pollinisateurs… Il appartient donc à chaque projet de territoire de s'inscrire dans ces orientations globales. Par ailleurs, les crises, sanitaire depuis 2020, et plus récemment géopolitique, énergétique et alimentaire, ont fait revenir au premier rang des préoccupations politiques, la **capacité des territoires à répondre localement aux besoins élémentaires de leurs habitants.**

Grace à son barrage hydroélectrique et à ses équipements photovoltaïques, Gignac est une ville à énergie positive et verte six mois par an.
Grace aux infrastructures du réseau d'irrigation du canal, Gignac dispose d'une capacité à maintenir une agriculture locale indépendamment des épisodes saisonniers de sécheresse.

Sur les cartes postales de Gignac au siècle dernier, les habitants du bourg se regroupent à l'ombre d'arbres aujourd'hui disparus, se nourrissent d'aliments produits localement, se rafraichissent à l'eau de fontaines aujourd'hui muettes, se baignent et canotent sur le fleuve devenu inaccessible à force de privatisation de ses accès…

Tirer parti des potentiels liés à la proximité du fleuve, restaurer la singularité de ce paysage agricole irrigué, retrouver certains usages des espaces publics d'avant le règne automobile constituent les grandes lignes du volet paysage pour renforcer l'identité du bourg et la qualité du cadre de vie des habitants.

Un plan arbre pour les 20 ans à venir

Chacun a pu faire l'expérience du microclimat que produit l'ombre d'un grand arbre ou de la protection du vent que permet une haie. Le réchauffement décrit par les scientifiques se manifeste un peu plus au fil du temps. Pour profiter de l'ombre de grands arbres à l'horizon 2040, il faut planter dès à présent.

Le plan arbres Gignac 2040 se donne pour objectifs la **création d'îlots de fraicheur.** Profitant de la redistribution des espaces de voirie au profit de la création d'itinéraires piétonniers, les plantations peuvent assurer l'ombrage des voies actives, des espaces de stationnement, la récupération des eaux pluviales et la gestion du ruissellement.

Dans les quartiers existants, les grands arbres constituent un précieux patrimoine végétal. L'armature des paysages publics et privés doit être confortée, renouvelée et développée en fonction des situations par la **protection des arbres existants et la plantation d'arbres et de haies protectrices**.

Pour cela des actions de pédagogie/sensibilisation nécessiteront d'être entreprises auprès des habitants et des Ecoles pour connaître le fonctionnement de l'arbre et expliquer le projet de renouvellement des platanes de l'esplanade, notamment. A travers les différents projets, il sera important de **définir des palettes végétales très diversifiées en vue de l'adaptation au changement climatique** (en favorisant les essences propices au développement de la biodiversité, les essences locales, et en tenant compte de la gestion future des espaces)…

Dans les nouveaux quartiers, l'exigence de plantation devant façades sud et ouest permettra en plus de la **régulation des ambiances intérieures**, la réduction des effets d'ilots de chaleur sur les espaces publics.

Une charte pour la rénovation des espaces publics

Le statut (routier, piétonnier, cyclable, résidentiel, commerçant…) et les usages de l'espace public s'inscrivent matériellement dans le dessin des voiries. Le nouveau plan de déplacement propose une relecture de la hiérarchie et des usages des voies (boulevard d'évitement du centre ancien, circulade, parcours patrimonial, voie radiale de liaison piétonnière et cyclable, zone de rencontre résidentielle etc.…

Partant des matériaux déjà utilisés dans les aménagements de mise en valeur déjà réalisés (bétons désactivés, pierres calcaires…) le plan guide propose d'établir une charte de définition des statuts des voies par le sol en recherchant l'unité, en favorisant le réemploi, les matériaux naturels et locaux, la prise en compte de l'albédo, la perméabilité des sols, etc.), de la palette végétale retenue pour le plan Arbres…

Au fur et à mesure de la réalisation d'aménagements ou de la rénovation des espaces publics de la commune, il s'agira de **jalonner les itinéraires par du mobilier urbain utile pour rendre la ville amène aux piétons et modes actifs** (banc ombragé, fauteuil, borne fontaine d'eau potable...). Enfin dans la perspective de concentrer le stationnement sur des espaces dédiés, la mise en place d'**une tarification incitative et de solutions de télésurveillance des aires de stationnement publiques** peut contribuer à leur attractivité.

Il s'agira également de veiller à **réduire la pollution lumineuse** générée par les éclairages de nuit.
Les progrès de l'écologie dénoncent l'impact de l'éclairage nocturne, public ou privé, qui cause de nombreuses perturbations à la faune et à la flore, fragmente les territoires et entraine une mortalité directe pour de nombreuses espèces animales vivant la nuit.
La démarche de Trame noire / ciel étoilé consiste à limiter l'illumination des ambiances nocturnes. Partant d'une analyse de l'environnement elle vise à préserver ou restaurer des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques où l'obscurité est suffisante pour ne pas perturber la biodiversité.

Accompagner le redéploiement agricole…

Gignac s'est engagé aux côtés de la CCVH pour promouvoir une alimentation locale, de qualité et accessible à tous, en complément des actions déjà engagées pour dynamiser les filières agricoles du territoire.
En appui de la politique de réduction de l'artificialisation des terres agricoles, le plan guide préconise :
- de préserver des espaces de production pour **favoriser le développement d'une agriculture vivrière sur les terres irriguées par le canal** ;
- d'organiser la **coexistence d'espaces de production vivrière et de lieux de convivialité** dans les aménagements urbains : potagers partagés, vergers, vignes, jardins familiaux (cf parc linéaire des coteaux de l'Hérault / secteur de la Draille)

Pour attirer de nouveaux exploitants et développer la production locale, il sera nécessaire d'identifier des **fonciers disponibles permettant de tester une activité maraichère** qui seront mis à disposition des porteurs de projet et jeunes exploitants désirant s'implanter sur le territoire (notamment les jeunes du lycée agricole de Gignac ?).
Il sera également utile d'accompagner la **création de débouchés à la production locale** en mettant par exemple en place une cantine scolaire approvisionnée à 100% en produits locaux et bio et facilitant la vente des productions locales par la mise à disposition de locaux adaptés en centre-ville ou à proximité du pôle d'échange ;
(Portage immobilier d'un local en centre-ville ? projet de coopérative ? tiers lieu alimentaire ?...)

FICHE ACTION | TRAME VERTE | TRAME ARBORÉE

2	**LA TRAME VERTE, LA TRAME ARBOREE** Valorisation et technique	Fiche Action Gignac THEMES

CONSTATS

- Problématique de l'état phytosanitaire des platanes sur le tour de ville
- Pinède de la Tour non valorisée, sol tassé, peuplement du même âge
- Le manque de diversification de la palette arborée sur l'espace public
- Nombreux espaces arides, l'absence d'arbres, notamment sur les parkings

OBJECTIFS

- *Préserver, conforter, renouveler et développer **l'armature paysagère de Gignac**, notamment via son patrimoine arboré*
- *Participer au **confort thermique de la ville** à travers les différentes plantations existantes à protéger ou à mettre en œuvre*
- *Affirmer ou compléter **les corridors et liens écologiques**, protéger les habitats faune et flore*
- *Embellir la ville par **des plantations diversifiées** en essences et strates : des plantes vivaces à la strate arborée*
- *Intégrer des **espaces de plantations nourricières** au sein du tissu urbain : verger, potager partagés*
- *Sensibiliser les habitants à **la valeur, aux besoins et à l'importance du végétal en ville***

ACTIONS A MENER

*1 - Mettre en place **le projet de renouvellement des platanes** sur l'Esplanade*

*2 - Lancer **deux études phytosanitaires** sur :*
- *les platanes du parking du Lieutenant Dupin*
- *les arbres du parc de la Tour*

*3 - **Protéger le patrimoine arboré public et privé** via le PLU*

*4 - Marquer le tour du centre ancien comme **une « enceinte arborée »** en plantant rue de la Tour, Jeu de ballon et rue de la République et les entrées de ville*

*5 - Mettre en scène, relier et aménager **les belvédères** en ménageant les arbres existants et en plantant de jeunes arbres :*
- *Le parc de la Tour sarrasine*
- *Le parc belvédère Bouchard*
- *Le site et chemin de croix de Notre dame de Grâce*

*6 - **Arborer les espaces de stationnement**, dont les lisières*

*7 - **« Bien » planter**, si possible en fosse continue , dans des sols de qualité et diversifier la palette des essences arborées*

*8 - Agrémenter les pieds de façades par des **plantations de plantes grimpantes et vivaces**.*

*9 - **Planter en pleine terre** et minimiser les plantations dans des jardinières qui demandent davantage d'entretien*

*10 - **Pédagogie** : mener des actions de sensibilisation auprès des habitants et des scolaires*

ILLUSTRATIONS

Plantation en pied de façades—Soumont

Grimpantes—Saint Gilles

Façade végétalisée—Cavaillon

Tonnelle—St Jean de la Blaquière

Façades végétalisées—Gignac

FICHE ACTION | UNE PALETTE VÉGÉTALE ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE

CONSTATS

• La palette végétale sur l'espace public est relativement peu variée, notamment au niveau des arbres.
• Une partie du patrimoine arboré, ndont les platanes, a fait l'objet ou doit faire l'objet d'études phytosanitaires et de projet paysager de renouvellement
• Quelques rues de lotissement ont été bien plantées et des plantes grimpantes animent quelques façades du centre ancien

OBJECTIFS

• Protéger, entretenir et renouveller le patrimoine arboré public. Protéger le patrimoine arboré privé...et spontané - Les arbres jouant le rôle de «climatiseurs» naturels
• Sensibliser les habitants via des balades urbaine et paysagère d'arbre en arbre...
• Transmettre aux prochaines générations, notamment au regard des enjeux climatiques et du confort thermique d'été un patrimoine arboré existant et nouveau
• Diversifier les essences de chaque strate de végétation lors de l'élaboration des projets en fonction de la gestion ultérieure et des besoins en eau les premières années, en favorisant les essences pour l'avifaune et les insectes, notamment les essences méllifères
• Reconstituer ou constituer des continuités écologiques

ACTIONS A MENER

• Repérer les arbres et éléments de paysage à protéger dans le cadre des documents d'urbanisme

• Effectuer une veille active sur les arbres qui ont poussé spontanément : à évaluer selon le lieu, l'aspect colonisateur ou l'aspect valorisant

• En amont de toute urbanisation nouvelle : repérer précisément sur un plan topographique les arbres d'avenir du site (essence, implantation du collet de l'arbre, circonférence de l'arbre à 1m du sol).Cela permettra de caler au plus juste ensuite le projet d'aménagement en intégrant les «événements» constitués par les arbres existants et leur emprise souterraine

• Dans le cadre de tout projet d'espace public, création mode doux, favoriser les plantations diversifiées et leurs chances de développement, créer des îlots de fraîcheur

LES ARBRES TIGES, ils sont plantés dans des fosses continues ou de bonnes dimensions afin d'arborer, ponctuer les cheminements, agrémenter les espaces et assurer un confort thermique d'été pour ombrager les différentes façades tout en apportant une saisonnalité aux lieux.

Tilleul à feuilles de coeur

Erable champêtre

Frêne à fleurs,

Savonnier

+ Chêne du Liban
+ Chêne à feuilles de châtaignier
+ Copalme d'Orient
+ Erable de Montpellier
+ Poirier ornemental

LES ARBRES EN CEPEE ET ARBRES FRUITIERS, ils créent une échelle intermédiaire et apportent un côté nourricier aux espaces, promenades «comestibles»

Arbre de Judée

Amandier

Noisetier

Plaqueminier, kaki

Grenadier

LES ARBUSTES, ils sont plantés en mélange d'essences caduques et persistantes pour constituer des haies vives écologiques, brise vent, faisant écran visuel végétal

Myrte commune

Laurier tin

Phyllaire à feuilles étroites

Oranger du Mexique

Lilas commun

Gatillier

LES PLANTES GRIMPANTES, elles sont plantées au niveau des pergolas pouvant ombrager des places de stationnement, un arrêt de bus, une placette publique ou en pied de façade

Jasmin étoilé

Clematite d'Armand

Solanum

Plumbago du cap

Vigne de table au niveau d'une treille sur la place publique ou la promenade

LES VIVACES, IRIS ET PLANTES TAPISSANTES et AROMATIQUES, strate intermédiaire plantée de façon plus ponctuelle aux abords des bâtiments publics, pour agrémenter des îlots végétalisés de place publique, pour créer des seuils «fleuris» au niveau des entrées , en pied de façades

Iris

Gaura

Plumbago rampant

Verveine

sauges

Paillage minéral ou organique au pied des plantations

DES PRAIRIES ADAPTEES avec un mélange de graines méditerranéennes, ou de graines du site à ensemencer : au niveau des espaces de rétention par exemple

GIGNAC 2040, VILLE D'EAUX ?...

La reconquête du fleuve Hérault

Du fait de la distance relative et de l'important dénivelé entre le lit de l'Hérault et le plateau karstique, le bourg de **Gignac semble tourner le dos fleuve** en se tenant à l'écart du de ses crues. Pour autant Gignac et son fleuve ont une longue histoire commune : c'est la nappe alluviale du fleuve qui alimente le bourg en eau, c'est le courant du fleuve qui a longtemps actionné les moulins à grains et à olive et alimente aujourd'hui en électricité le bourg, c'est l'eau du fleuve prélevée en amont qui alimente le canal d'irrigation.

L'industrie gravière qui prospère sur ses rives (avec ses bruits, sa poussière et ses camions) et la **privatisation informelle de ses berges** et accès accentue la coupure entre le bourg et son fleuve. Pourtant les cartes postales du siècle passé témoignent d'**une relation plus intime des habitats à l'eau du fleuve**.

L'horizon Gignac 2040 permet de se projeter dans l'après gravières pour **imaginer** avec Lagamas et Saint-André-de-Sangonis une reconquête et **une réappropriation progressive du fleuve par ses habitant** avec pour Gignac l'aménagement du site de la Meuse, des accès et des grèves aux abords des ponts, la réalisation du parc Cosmo, la construction passerelle vers Saint-André et l'aménagement du site de Carabotte. .

maintenir le paysage du canal

Construit à la fin du XIXème siècle pour irriguer la vallée de l'hérault, le canal de Gignac alimentait initialement près de 3000 ha de cultures constituées en grande partie de vignes, mais aussi de vergers et de cultures maraichères. Le canal principal s'étend sur 50 km et le réseau de distribution qui se déploie sur près de 200 km linéaires ont marqué profondément la structure foncière , l'économie et le paysage de la vallée.

Depuis la fin des années 1990, un programme de modernisation réalise la conversion progressive des réseaux gravitaires en canalisations sous pression. De fait **les ouvrages traditionnels à Gignac, canalets et martellières ne sont plus fonctionnels et leur pérennité pose à la fois des questions de mémoire et de paysage**.

Le plan guide préconise de **préserver autant que possible la trace du canal** dans les aménagements
- en conservant les tracés dans le dessin de la trame des nouveaux quartiers (exemple dans le secteur cave coopérative)
- en convertissant certains ouvrages pour la **gestion des eaux de ruissellement***. (Dans une perspective de changement climatique, il est notamment proposé dans les nouveaux secteurs d'urbanoisation de prévoir la récupération et le stockage des eaux de pluie pour l'entretien des espaces verts et l'arrosage des arbres.)
- en ouvrant les emprises foncières de certains canalets pour y aménager des **chemins de traverse**.

Les fontaines en action

Les fontaines rafraîchissantes font partie du paysage historique du centre ancien. Le plan guide préconise de les remettre en service et d'**étendre un réseau de bornes fontaines d'eau potable** dans les parcs de la ville existant et créés : le long de la promenade viticole, au parc de la Meuse, dans le parc linéaire de Draille et Riveral.

le fleuve, aujourd'hui sauvage et inaccessible

le fleuve, autrefois...

FICHE ACTION | TRAME BLEUE | VALORISATION ET TECHNIQUE

CONSTATS

- Un patrimoine existant ponctuant tout le centre ancien non valorisé et non mis en marche, minéral

L'eau des fontaines animait les esplanades, les monuments, les perspectives

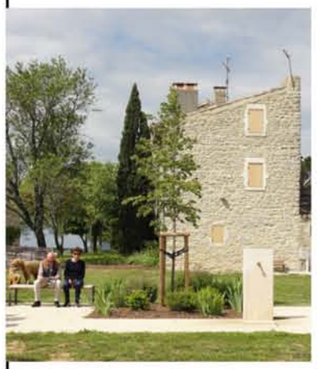
OBJECTIFS

- *Mise en scène de l'eau dans la ville par des aménagements et mise en œuvre de bornes d'eau potable sur les parcours de promenade et parcs*
- *Apporter de la fraîcheur dans l'espace public en période estivale*
- *Restauration des ouvrages pour valoriser ce patrimoine: fontaines, lavoirs*
- *Valorisation /marquage du tracé des canaux, notamment du canal de Gignac*
- *Stocker l'eau de pluie ?*

ACTIONS A MENER

- *Introduction de l'eau dans l'aménagement des espaces publics à travers les fontaines d'eau courante et les bornes d'eau potable*
- *Evocation (de l'eau) du tracé des canaux dans la ville*

Saint-Jean de la Blaquière,
sur le chemin de Compostelle



Lussan, village de caractère

ILLUSTRATIONS

Saint-Rémy-de-Provence

Nîmes

FICHE ACTION |LE CANAL DE GIGNAC, UN PATRIMOINE À RÉINVENTER

Un canal conçu pour la sauvegarde de la vigne

L'ASA du canal de Gignac gère un périmètre irrigué gravitaire d'environ 3000ha dans la moyenne vallée de l'Hérault.
L'ASA, créée en 1879, regroupe les propriétaires fonciers des biens inclus dans le périmètre syndical.
L'objectif initial du canal était l'intensification de la culture de la vigne, la lutte contre le Phylloxéra et les possibilités de diversification des cultures.
Le périmètre est desservi par un canal principal de 50km et un réseau de canaux secondaires et tertiaire de 200km amenant l'eau en tête de parcelles.

Un mode de fonctionnement hérité du 19ème siècle

Le périmètre syndical, depuis l'origine, est entièrement alimenté par un prélèvement sur l'Hérault situé au barrage de la Combe du Cor, situé dans les gorges de l'Hérault en amont de Saint Guilhem le Désert.
Le droit d'eau de 3 500 l/s sur le fleuve Hérault (porté à 5 000 l/s en période de crue) a été attribué à l'ASA par loi de 1882

Les niveaux sont régulés par une cinquantaine d'ouvrages divers : murettes, batardeaux, becs de canard.
Depuis la fin des années 1990, un programme de modernisation a démarré, permettant d'amorcer progressivement la conversion des réseaux gravitaires en réseaux pression.

Une mutation profonde du territoire et une nécessaire adaptation de l'ouvrage aux nouveaux défis

Le système, conçu à la fin du 19ème siècle, doit être adapté à la mutation des usages de l'eau, notamment dans le domaine agricole, à la mutation du territoire et à l'évolution de la contrainte sur la ressource.

Dans le secteur agricole

La culture prédominante reste la vigne avec près de 80% des parcelles souscrites mais l'évolution des assolements, des pratiques agricole et la modernisation de l'agriculture engendrent de nouveaux besoins pour les agriculteurs qui souhaitent un système de distribution en adéquation avec leurs contraintes de production. La desserte en eaux basse pression ou pression permet de développer un service à la demande, souple d'utilisation, et adapté aux techniques et aux matériels d'irrigation modernes, permettant un pilotage fin de l'irrigation (maîtrise des périodes et des volumes d'apport).

Dans le secteur urbain

La zone agricole souscrite au périmètre représente moins de 10% des surfaces totales. Les besoins en eau sont en perpétuelle augmentation (+50% des surfaces de jardins en 10 ans) et correspondant majoritairement au changement de destination d'anciennes terres agricoles.
Au-delà de ces deux usages prépondérants, le canal permet le maintien d'une activité industrielle importante d'extraction de graviers, en fournissant une eau de process.
La présence du canal est également favorable à de nombreux milieux naturels : ses décharges été déverses permettent de soutenir le débit de quelques cours d'eau, d'alimenter des zones humides et de façon générale de créer une coulée verte favorable aux milieux et aux habitant du périmètre.

Un patrimoine à redécouvrir

La modernisation du canal engagée à la fin des années 1990 s'est traduite par l'introduction de stations de pompage, de canalisations enterrées pour une irrigation sous pression et basse pression sur une partie du réseau et par le délaissement d'une partie des ouvrages existants.
Du système initial, subsiste aujourd'hui un patrimoine construit : les canaux et canalets, les martellières, les ponts aqueduc, les souterrains urbains toujours visibles. Tout le monde s'accorde sur la nécessité de conserver sous une forme ou une autre la trace et l'armature paysagère que dessine le canal. En préalable à toute action de protection, un diagnostic patrimonial de l'existant doit être entrepris et un inventaire des éléments à conserver doit être réalisé en parallèle d'une réflexion sur leur réemploi.

GIGNAC 2040 et l'ASA du Canal

La conversion des réseaux gravitaires en réseaux pression a mis « au chômage » de leur usage de nombreux linéaires de canaux secondaires et tertiaires. Si certains sont aujourd'hui détruits ou ont servis de coffrage pour le passage des réseaux pression, un certain nombre en état pourraient être utilisés à d'autres destinations :

- pour recueillir les eaux de pluie en se substituant aux réseaux pluviaux,
- pour réaliser des stockages des eaux de pluie pour une régulation lors des évènements pluviaux (rétentions) ou en vue d'une réutilisation pour de l'arrosage,…

Cela permettrait également une remise en état et une sauvegarde de ce patrimoine vernaculaire caractéristique de ce territoire

L'ASA est propriétaire de l'emprise des ses ouvrages.
Les techniciens contactés ne sont pas opposés à cette proposition de nouvelle destination. Il sera toutefois nécessaire au cas par cas :
- de se rapprocher du conseil d'administration pour présenter les orientations envisagées et les objectifs,
- de réaliser un diagnostic sur site des canaux pouvant être réutilisés en parcourant les linéaires de canaux,
- mettre en place des conventions d'utilisation,
- vérification règlementaire vis-à-vis des services de l'Etat : DREAL, DDTM, … ?

FOCUS CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

GANCIA
TOURISTES HALTE !
— ici —
DU COMMERCE

| SOMMAIRE

Centre ancien et Faubourgs | constats et orientations

GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE.....7
Plan Guide | Focus sur le centre ancien
un centre ancien préservé dans sa forme urbaine
identification de lieux stratégiques
Orientations pour la redynamisation du centre ancien
lieux d'intensité urbaine et commerciale
Fiche Action : la stratégie de développement commercial

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE CENTRE ANCIEN.....17
fiche action | trame verte, trame arborée
fiche action | trame bleue
Un nouveau plan de circulation / contourner le centre bourg élargi
Boulevard, «circulade» et voirie apaisée
fiche action | revêtements de sols
fiche action |itinéraire patrimonial, touristique et commercial

HUIT ZONES DE PROJET ?.....30
Place du Planol, place historique
Boulevard du Rivelin, déambulation et fraîcheur
Boulevard de la Tour, la pente aménagée
Le Castelles, symbole du passé
Jeu de ballon + République, ambiance récréative
L'esplanade, espace public revitalisé
le Parking Bouchard et le belvédère
la placette de l'Hôtel de Laurès

Venelles et centre élargi
Notre Dame de la Grace, valorisation d'un chemin culturel

QUELS OUTILS POUR PRÉSERVER LE PATRIMOINE ?.....41
Pourquoi mettre en place un SPR ?

CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS| CONSTATS / ORIENTATIONS

RAPPEL DES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU PROJET URBAIN

Afin de définir son projet urbain, la commune se fixe sur le secteur d'étude les objectifs suivants :
- la valorisation et la reconnaissance des différents patrimoines, porteurs d'identité et de qualité de vie
- Favoriser la mixité fonctionnelle (habitat, commerce, artisanat, bureaux) et la mixité sociale ;
Autoriser une densification maîtrisée :
- Repenser la maillage inter-quartiers.
L'étude urbaine préalable apportera les éléments de réponse vis-à-vis des enjeux suivants :
- La fluidité et la continuité des cheminements doux/ piétons ;
- L'amélioration de la desserte automobile et du stationnement;
- L'évaluation de la capacité de densification admissible;
- La structuration de l'entrée de ville depuis la R.D.9 (Route de Lagamas) et le rond-point vers l'Avenue du Maréchal Foch.

CONSTATS

Un patrimoine préservé : une force à activer
Le centre historique et ses faubourgs forment un ensemble riche en patrimoine :
- un tissu ancien préservé et de grande qualité;
- des monuments historiques (1 classé et 7 inscrits) dont 4 inscrits dans le centre ancien
- Un bâti du centre ancien de qualité et préservé: repéré à l'inventaire (50 éléments bâtis)
- Des détails architecturaux qualitatifs perçus depuis l'espace public ;
- La présence d'éléments remarquables en périphérie à lier avec le centre ancien (chapelles, domaines, calvaires, etc. ...)
- Un patrimoine arboré structurant mais endommagé

Un patrimoine en danger

Le centre historique porte la mémoire et l'identité de Gignac.
Il est resté jusqu'à aujourd'hui préservé de démolitions intempestives.
Cependant:

Des dysfonctionnements importants nuisent à son image :
Interventions intempestives et dévalorisantes sur le bâti: enduit inadapté, bouchement ou ouvertures de baies décomposant les façades, installations inadaptées, émergences techniques, etc…
Espaces publics en déshérence;
Dysfonctionnement d'usage : vacances et insalubrité,
• Vocabulaire routier et prédominance de la voiture : stationnement automobile à l'intérieur de l'enceinte, stationnement sauvage, etc...
Omniprésence des containers et ordures

- la gestion des boulevards crée aujourd'hui une rupture urbaine entre le centre et les faubourgs:
L'important trafic de transit qui longe le centre ancien stérilise les boulevards, crée une rupture entre le centre ancien et le faubourgs accentuée par les débordements intempestifs du stationnement sauvage et l'utilisation du vocabulaire routier sur ces espaces.

- le patrimoine bâti est menacé dans son intégrité :
• modification des ouvertures,
• coffrets, réseaux, émergences techniques apparents,
• enduits inadaptés,
• devantures commerciales disparates
traitements des revêtements de sol problématiques qui progressivement effacent ses qualités.

- le patrimoine paysager est appauvri:
- les arbres qui autrefois rafraichissaient les places de leur ombre ont soit disparu ou sont vieillissants
- les fontaines qui animaient les places et apportaient de la fraicheur aux espaces se sont tues. L'eau ne court plus dans les canaux…

ORIENTATIONS

Une force à mieux connaitre et valoriser
• Un ensemble urbain à préserver dans sa trame parcellaire ancienne
• Des édifices remarquables à restaurer et à faire revivre, trouver de nouveaux usages
• Des éléments architecturaux qualitatifs et identitaires à préserver:
Un patrimoine végétal à entretenir, protéger ou à renouveler

Enjeux pour une Revitalisation qualitative du centre ancien:
Usages : cibler des opérations volontaristes sur l'espace public et le bâti pour susciter une dynamique de mise en valeur
Architecturaux : aider la restauration et garantir la qualité des interventions sur le bâti ancien
Paysagers : affirmer l'enchainement des espaces, marquer le tour du centre ancien par des alignements structurants, végétaliser les ruelles, mettre en valeur les belvédères
Urbains : veiller à l'aménagement d'espaces publics qualitatifs en résonnance avec les ambiances et les usages
• investir les locaux stratégiques pour dynamiser les espaces majeurs et y créer des parcours mêlant atouts patrimoniaux, commerciaux et touristiques attractifs
• inscrire cette hiérarchie et ces parcours par une charte de revêtements de sols

Changer les pratiques routières : apaiser les boulevards et réduire l'emprise automobile:
• réduire les nuisances du trafic (coupure, congestion par un nouveau plan de circulation (voir orientations pour un centre bourg élargi)
• recomposer (et réduire) l'emprise du stationnement automobile pour permettre d'autres usages et une mise en valeur des espaces publics;
• structurer une offre de stationnement alternative en périphérie du centre bourg élargi (cf fiche action | structurer le stationnement)

Revaloriser l'écrin périphérique : l'apaisement des boulevards, l'aménagement d'une «circulade» autour du centre historique, l'aménagement des abords des Portes, des terrasses et des places périphériques vont permettre de recomposer la porosité entre centre ancien et faubourg, de renouveler le patrimoine arboré et de mettre à profit ses qualités bioclimatiques (lutte contre l'effet d'ilôt de chaleur...).

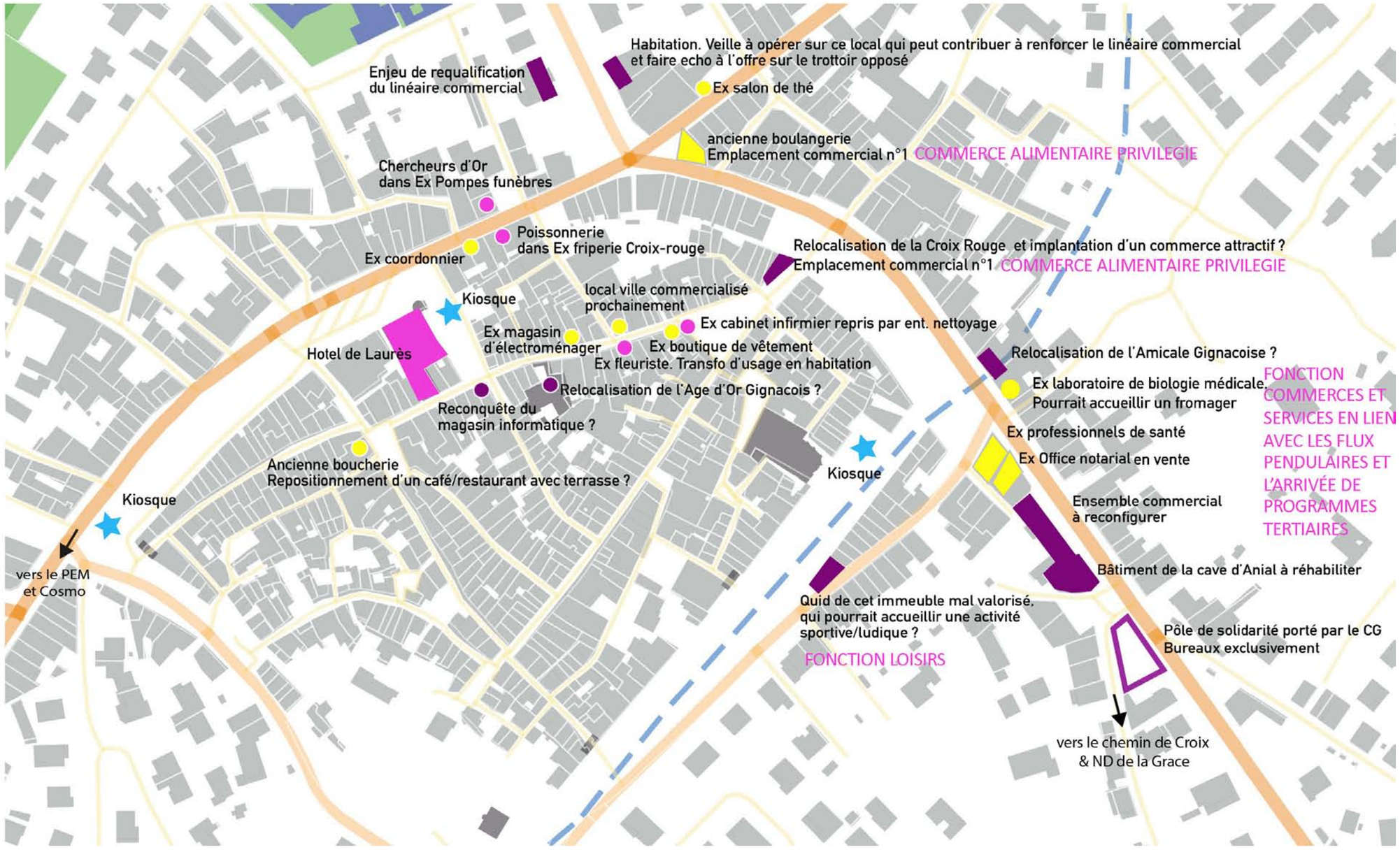
Huit zones de projets sont à travailler prioritairement :
1- Place du Planol
2- Boulevard du Rivelin
3- boulevard de a Tour
4- le Castellas
5- le Jeu de Ballon + la Place de la République
6- l'esplanade
7- le parking Bouchard et le belvédère (cf plan guide)
8- la placette de l'Hôtel de Laurès

PLAN GUIDE | FOCALE CENTRE ANCIEN

UN CENTRE ANCIEN PRÉSERVÉ DANS SA FORME URBAINE

Cadastre napoléonien et photographie début 20ème :
Le centre est bordé d'**esplanades**, qui constituent ses espaces de respiration, de promenades et de jeux ...à l'ombre des arbres, notamment les platanes.
Les bâtiments historiques sont indiqués en bleu. Les cartes postales anciennes, issues de la collection de Jean-Claude Bosch, témoignent de l'armature arborée existante autour du centre et des différents usages des lieux et attention portée aux patrimoines.

IDENTIFICATION DE LIEUX STRATÉGIQUES



- Coup parti (5)
- Local vacant (10)
- Local à faire muter vers des activités plus animées (7) ou ensemble à reconfigurer (2)
- Programme pérenne oui éphémère ponctuant le parcours touristique et commercial (3)

| ORIENTATIONS POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN

1. Identifier des ilots pré-opérationnels prioritaires

Lors des échanges avec les acteurs locaux, sont cités :

- La tour Sarrasine/belvédère/valorisation de l'ancien réservoir
- La place du Planol
- L'ancienne muraille
- La partie haute de la rue de la République
- L'entrée du bd de la Tour
- La place du Rivelin
- L'ilot de logement vétuste au nord
- Les locaux en RDC du Bd Saint-Louis
- L'ilot de la pâtisserie boulangerie et le RP
- Notre Dame de la Grâce

2. Protéger le patrimoine

Mettre en valeur les caractéristiques architecturales de Gignac

- Restauration et entretien, valorisation des abords des Monuments Historiques,
- Repérage et soin particulier à apporter aux éléments remarquables
- Mettre en place des outils de valorisation règlementaires (cf fiche action SPR)
- Plan de Ravalement de Façade
- Accompagnement des commerçants pour leurs devantures

3. Redonner de l'attractivité au centre ancien en implantant des programmes « moteurs » générateurs de flux et de lien social

Installer des commerces indépendants, par exemple :

- Epicerie fine, traiteur
- Caviste
- Fabricants savons, huile d'olive
- Magasin de décoration
- Brocanteur
- Mode et économie circulaire
- Commerces hybrides type café brocante,…
- Artisanat, artisans, métiers d'art
- Etc.

> Promouvoir des activités se différenciant de l'offre Cosmo pour s'inscrire en complémentarité et favoriser le parcours marchand secteur Cosmo-centre ancien

Installer des activités & services qui permettent la rencontre et le partage

- Ateliers créatifs DIY : fabrication de bijoux, luminaires, objets, ateliers couture, cuisine, bricolage, menuiserie, etc.
- Recyclerie d'articles reconditionnés
- Espaces de pratiques sportives : studio yoga, pilates, bien être,…
- Coworking
- Etc.

Le centre ancien comptait autrefois de nombreux locaux commerciaux. Très peu ont subsisté dans le noyau historique, la plupart ayant été transformés au fil du temps en garage ou local d'habitation.

On en trouve encore quelques uns dans la Grand rue et la rue Saint Michel. Il sont souvent petits, dégradés, parfois vacants et peu propices à être reloués ou revendus en l'état.

L'activité se concentre au pourtour du centre ancien sur les places de l'esplanade et Verdun.

L'accès à des locaux commerciaux de qualité constitue un enjeu prioritaire.

Certaines activités aujourd'hui positionnées dans le cœur ancien pourraient être transférées dans d'autres locaux. Interroge la programmation de la cave coopérative et du mail de l'écoquartier la Croix…

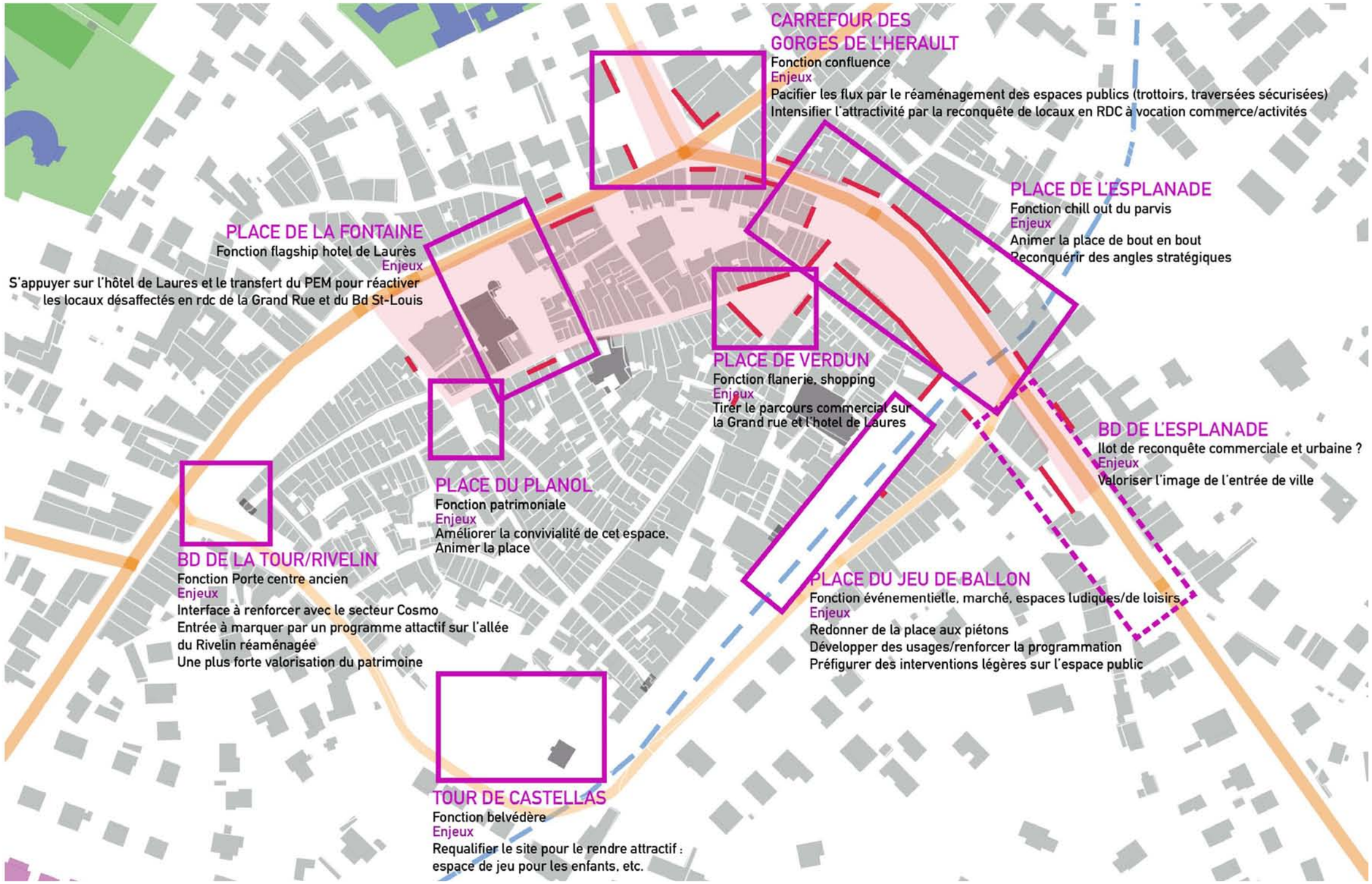
Les commerces moteurs, visant à redynamiser le cœur ancien devront être prioritairement positionnés dans des secteurs stratégiques :
angles de rues,
en interface avec le parcours patrimonial,
sur les espaces publics requalifiés,
En co-visibilité avec des équipements moteurs

Outils mobilisables pouvant contribuer à la redynamisation du centre ancien

- Améliorer le parcours shopping en priorisant et sécurisant les modes actifs
- Flécher l'offre de stationnement et améliorer les parcours parkings - centre ville
- Accompagner les propriétaires privés dans la rénovation de leur local commercial, par exemple via une aide financière incitative pour des travaux de ravalement/rénovation, à l'échelle du périmètre centre ancien
- Inscrire les linéaires commerciaux stratégiques dans le PLU pour éviter des mutations vers d'autres fonctions (tertiaires ou logement).
- La Ville prévoit dans son futur PLU (révision en cours) la protection des linéaires commerciaux suivants : Grand rue, Verdun, Planol, Esplanade, Haut Saint-Michel
- Réinvestir les rez-de-chaussée stratégiques, éventuellement par une maitrise immobilière publique (cf. ilot Mairie). Identifier les opérateurs susceptibles de réaliser du portage foncier et immobilier (EPF, SML, SEM, autre)
- Aider à la commercialisation des locaux en identifiant des porteurs de projets.
- Amorçage avec l'appel à projet Initiatives cœur d'Hérault qui a permis de faire émerger des projets de fleuriste, fromager, magasin de décoration, activités d'insertion, etc.

Instauration d'une taxe sur les locaux commerciaux vacants pour lutter contre la vacance longue durée

LIEUX D'INTENSITÉ URBAINE ET COMMERCIALE



FICHE ACTION | STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Les commerces du centre-ville de Gignac se situent en bordure du centre ancien sur la partie de la circulade comprise entre le carrefour des Gorges de l'Hérault, la place de l'esplanade et la rue de St Guilhem. Un grand marché hebdomadaire très bien achalandé se tient tous les samedis matin devant les portes d'enceinte du centre historique Place de l'esplanade et Place du jeu de Ballon.

Au cours des dernières décennies, à l'intérieur des remparts, le cœur médiéval (Grand Rue, rue Saint Michel, Place du Planol) a vu son activité commerciale décliné en corrélation avec la vacance résidentielle, la perte de population, et plus récemment la création du centre commercial dernière génération Cosmo en entrée de ville.

Les bâtiments et les locaux ne sont plus adaptés aux usages modernes des commerces : les surfaces sont trop petites, la mise aux normes PMR nécessite de lourds investissements dans lesquels les propriétaires privés ne sont pas prêts à s'engager, la largeur des rues rend la desserte livraison difficile, les flux piétons sont faibles et la circulation automobile est très limitée. Certains locaux commerciaux ont été transformés en logements au gré des mutations, d'autres se trouvent dans une situation de vacance structurelle nécessitant une action de la puissance publique.

La Ville souhaite agir et **reconquérir les locaux commerciaux inoccupés** en réinstallant des activités attractives qui bénéficieront aux habitants, salariés et visiteurs de Gignac. L'Appel à projet, lancé en 2021 par la plateforme initiative Cœur d'Hérault, en partenariat avec la Commune et la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, a permis d'identifier plusieurs de porteurs de projet qui vont bénéficier d'un accompagnement personnalisé pour trouver leur futur local. Des discussions sont engagées avec plusieurs propriétaires privés pour définir les conditions d'occupation temporaires ou pérennes de leurs biens. Place de Verdun, la requalification des espaces publics a fait boule de neige en redonnant de l'attractivité commerciale à cet espace du centre-bourg.

Complémentairement aux actions engagées sur l'immobilier commercial, les axes de travail identifiés pour réaffirmer le rôle stratégique et l'intensité urbaine du centre ancien de Gignac sont les suivants :

- **L'installation de nouveaux commerces qualitatifs**. Le centre ancien doit cultiver sa spécificité face aux espaces commerciaux de la zone Cosmo : cadre patrimonial et authentique, animation, convivialité, niveau de gamme, commerçants et artisans passionnés par leur métier, circuits courts. Les possibilités de renforcement commercial portent notamment sur les filières suivantes :
  - **Les commerces de bouche** : fromagerie, poissonnerie, épicerie fine, chocolatier, vendeur de jus de fruits, producteur de pâtes fraiches.
  - **Les produits du terroir** en jouant des nombreuses productions locales et régionales : confiserie, alcool, confiture, fromage, huile.
  - **La restauration sur des concepts tendance** : alimentation saine, bio, fait maison, bistronomie, boutique resto.
  - **Les métiers d'Arts** et les savoir-faire locaux : boutique d'artisans créateurs, ateliers artisanaux en cœur de ville, fablab avec imprimante 3D. Il est rappelé que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault est labellisée Ville et Métiers d'Art sur la totalité de son territoire.
  - **Les Jeux-jouets, les loisirs créatifs** : boutiques ateliers sur le modèle de L'AteLiées ou de l'Atelier 17 à Montpellier.
  - **Les Arts de la table**, la décoration, les luminaires : fort renouvellement du secteur par des indépendants, concepts stores axant l'offre sur les matériaux écoresponsables, le recyclable, le made in France,...

- L'**amélioration des liaisons piétonnes** entre le centre ancien et la zone commerciale Cosmo pour connecter les offres marchandes via le Bd du Rivelin, le Bd Saint-Louis, la Grand Rue et l'Allée du Rivelin. L'installation de structures modulaires de type kiosque peut permettre d'animer les parcours et être soutien à des programmes commerciaux, d'animations loisirs et culturelles. Devenir le point de rencontre d'une dégustation ou d'une animation : fête des vendanges, bar à herbes aromatiques, glacier, initiation à des jeux, etc.

- **Le réaménagement des espaces publics** en limitant la place de la voiture et en les adaptant aux pratiques actuelles : ambulantes, éphémères, collaboratives.... L'enjeu porte sur la définition de nouveaux usages, notamment sur la Place du Jeu de Ballon, la Tour de Castellas et la Place de la Fontaine en mobilisant les habitants, la jeunesse, les acteurs associatifs pour donner corps à de nouveaux projets. Des initiatives d'urbanisme transitoire pourraient favoriser l'émergence de projets : installation d'un café projet associatif, lieu d'animations et de rencontres favorisant la détection et la promotion des initiatives afin d'en favoriser l'amorçage.

- **Des actions de maitrise publique sur les points durs et stratégiques**, préambule à un recyclage et à l'installation de nouvelles activités : enjeu de maitrise de certains pas de porte, positionnés sur des emplacements à forte commercialité. L'ancienne boulangerie du Carrefour de Gorges de l'Hérault, le local occupé par la Croix rouge Française ou encore l'ancienne boucherie Place du Planol sont des exemples de locaux à réinvestir pour installer des activités génératrices de flux qui accompagneront la transformation et le changement d'image du centre ancien dans la continuité des actions menées pour la restructuration de l'hôtel de Laures (ouverture d'un hôtel de charme et d'un restaurant gastronomique).

- Le développement de **projets autour des nouveaux concepts et des nouveaux usages** : tous les emplacements ne sont propices à une fonction commerciale stricto sensu. Certains locaux peuvent accueillir des fonctions économiques telles qu'un tiers-lieu, un fab lab, des ateliers artisanaux, des loisirs créatifs, des activités d'innovation sociale. Les activités productives doivent trouver leur place en rez-de-ville et contribuer à l'animation urbaine. En sus des programmes à développer dans le centre historique, des réponses immobilières à des prix abordables seront à apporter dans les grandes opérations d'aménagement (écoquartier, cave coopérative).

- **Une veille sur l'évolution du centre commercial** Cosmo avenue Pierre-Mendès-France pour **garantir une bonne complémentarité de formats et d'offre avec le centre-ville** : suivi des mutations des fonds de commerces, de la vacance commerciale, de la revente de murs, échanges réguliers avec le commercialisateur des cellules disponibles, etc.

Pour se démarquer de l'offre de grande distribution situé à sa porte (10 mn à pied), le centre-ville doit jouer la carte d'un «art de vivre gignacois» : quiétude de ses placettes, patrimoine architectural pittoresque, richesse de la vie culturelle, notoriété de son marché de plein air, etc. Ce positionnement implique pour les commerces du centre-ville une plus grande attention à la devanture, au design intérieur, à la disposition et à la présentation des produits, également une offre de produits alimentaires différente revendiquant une production artisanale « authentique » et « traditionnelle » pour séduire de nouvelles clientèles.

Et en dehors du centre-ville....

L'implantation de commerces dans les futures opérations d'aménagement, situées dans le périmètre immédiat du centre-ville (écoquartier, cave coopérative, écoquartier des Cordeliers), ne constitue pas un axe prioritaire puisque les futurs habitants seront à 5 mn à pied des aménités du centre. Les locaux de pieds d'immeubles seront prioritairement dédiés à des services, équipements et activités productives.

Pour ce qui concerne le secteur de projet Draille et Riveral plus éloigné du centre-ville mais peu dense en termes de nombre d'habitants et à l'écart des flux, **des propositions innovantes et alternatives au commerce traditionnel devront être envisagées pour répondre aux besoins en services et commerces de proximité des habitants : commerce ambulant, magasin multiservice associatif, services de livraison à domicile, conciergerie rurale et solidaire, vente directe producteur sur le lieu de production si un projet de maraichage voit le jour, kiosque, etc.**

DES SOCLES A ACTIVER SUR DES EMPLACEMENTS PRIME

La Croix Rouge (Place de Verdun)

NOVELTY / L'ex boulangerie (carrefour des Gorges de L'Hérault)

Ilot Mairie – local de 150 m2 en entrée de la Grand rue

Entrée de ville (boulevard de l'Esplanade)

DES OPPORTUNITÉS D'ANIMATION PAR DES PROGRAMMES ATYPIQUES

Angle Rue de la République / Place du jeu de ballon ; Participer à l'animation de la Place...

Angle Bd de l'esplanade / Rue de la République ; ... Marquer l'entrée en centre-ville...

EXPÉRIMENTER POUR TRANSFORMER LES USAGES ?

Kiosque Pergola

Conteneur aménagé

des formats flexibles et réversibles pour expérimenter, accompagner la transformation de l'usage des espaces...

FICHES ACTIONS | ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE CENTRE ANCIEN

FICHE ACTION | TRAME ARBORÉE

FICHE ACTION | TRAME BLEUE

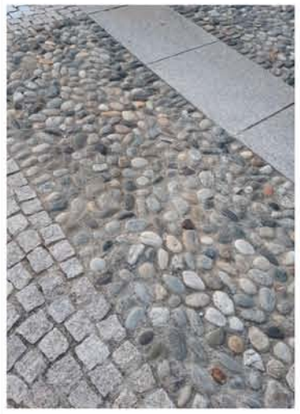
FICHE ACTION | REVÊTEMENT DE SOLS | VALORISATION ET TECHNIQUE

CONSTATS

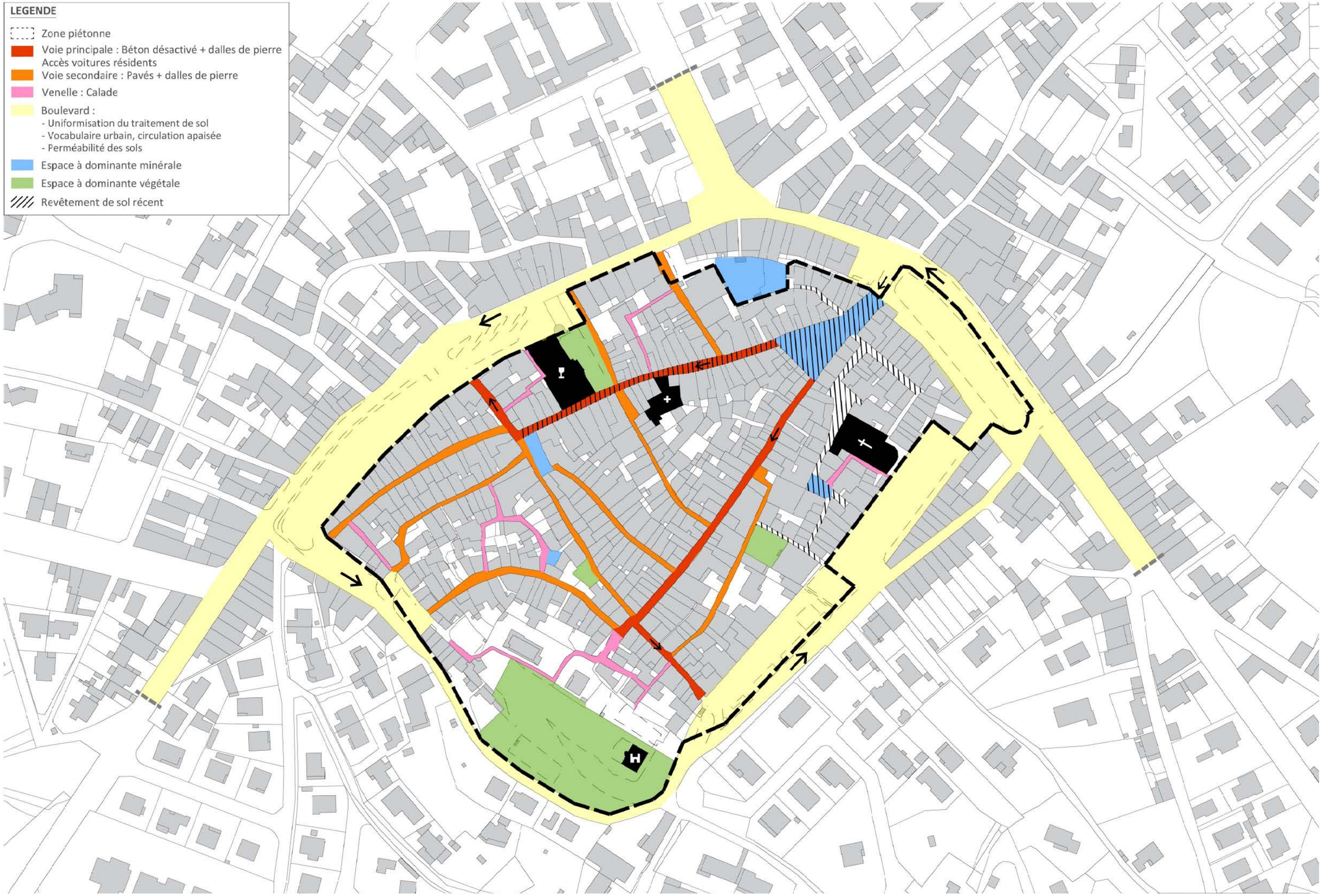
- Espaces urbains à dominante minérale
- Revêtement de sol étanche : béton désactivé sur les places et enrobé dominant par ailleurs
- Non traitement des pieds de façade / désordres au niveau des soubassements des façades
- Mauvaise gestion des évacuations des eaux pluviales / traitement des caniveaux
- Pas de hiérarchisation des traitements selon les caractéristiques des rues et le patrimoine

OBJECTIFS

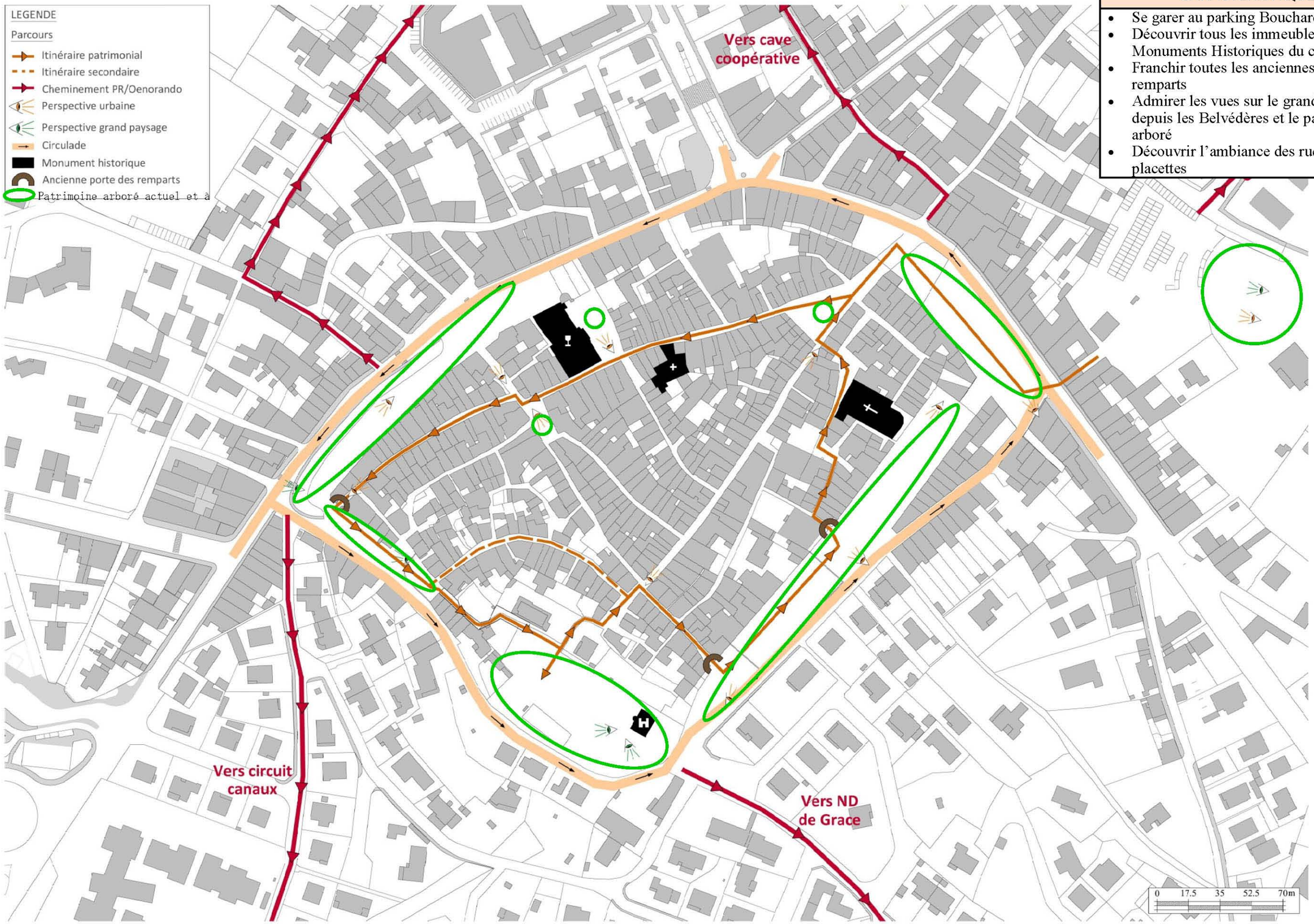
- *Hiérarchisation de la trame viaire par la différenciation des revêtements de sol*
- *Valorisation des espaces par un revêtement de sol de qualité*
- *Conservation du bâti par un traitement approprié au pied des façades*
- *Gestion correcte des eaux pluviales*
- *Ambiance chaleureuse propice à la flânerie*

ACTIONS A MENER	ILLUSTRATIONS
Réfection des sols par des revêtements qualitatifs: • Béton désactivé qualitatif • dalles de pierre • Pavés • Calades	
Hiérarchisation des traitements selon l'usage des voies (voir plan ci-après)	
Traitement des pieds de façades: Utilisation d'un revêtement de sol non-étanche favorisant l'évaporation de l'humidité Réflexion sur les enjambements de caniveau	
Traitement du caniveau: au centre / sur le côté En pied de façade	

FICHE ACTION | REVÊTEMENT DE SOLS | PLAN DE PRINCIPE



FICHE ACTION | ITINÉRAIRE PATRIMONIAL, TOURISTIQUE ET COMMERCIAL

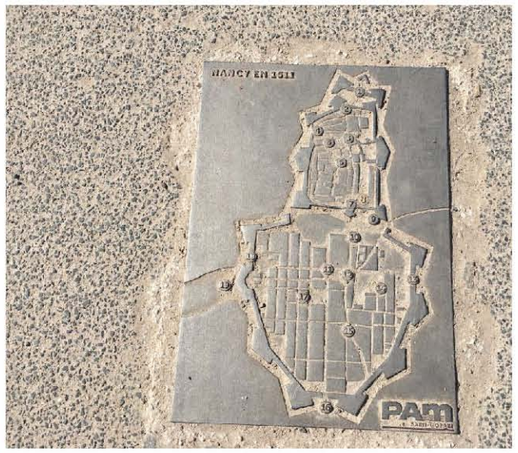


CARACTERISTIQUES
• Se garer au parking Bouchard • Découvrir tous les immeubles protégés Monuments Historiques du centre ancien • Franchir toutes les anciennes portes des remparts • Admirer les vues sur le grand paysage depuis les Belvédères et le patrimoine arboré • Découvrir l'ambiance des ruelles et placettes

FICHE ACTION | ITINÉRAIRE PATRIMONIAL, TOURISTIQUE ET COMMERCIAL

En s'appuyant et en complétant le travail et circuit proposé par la ville de Gignac et en le mettant en valeur/en évidence, pour profiter des charmes du centre ancien de Gignac et découvrir son histoire, un itinéraire patrimonial balisé peut prendre place :

- **à partir des points d'arrêt majeurs** : Le PEM et office de tourisme, le parking Bouchard
- avec son indication sur **le plan de Gignac** fourni ou téléchargeable et matérialisé sur l'espace public
- avec l'indication **des temps de parcours**
- avec des **clous patrimoniaux** ou un traitement de sols spécifique
- avec une **signalétique appropriée** pour les éléments les plus notables



Exemple de figuration d'un itinéraire patrimonial marqué par des clous ou sur le revêtement de sol

Clous chemin de St jacques de Compostelle

Ville de Mulhouse, clous pour relier des points d'intérêts

Commune des Vaux d'Yonne

Eze, côte d'azur
Photo copyright MASSON

HUIT ZONES DE PROJET

| 1- PLACE DU PLANOL, PLACE HISTORIQUE

CONSTATS

- Zone de stationnement véhicule / vocabulaire routier dominant
- Place minérale, absence de végétation hormis quelques pots privés
- Revêtement de sol imperméable, caniveau central et places de stationnement marqués
- Pas de traitement des pieds de façade / désordres au niveau des soubassements des façades

OBJECTIFS

- Retrouver une ambiance intimiste, charme du centre ancien et apporter du confort thermique
- Supprimer la zone de stationnement en permettant l'accès aux 2 garages et le stationnement minute
- Valoriser la place par un revêtement de sol de qualité et des plantations
- Mettre en valeur le bâti par un traitement approprié des pieds de façades
- Gérer discrètement les fils d'eau
- Animer la place par l'implantation d'un café, salon de thé et /ou restaurant à la place de l'ancienne boucherie au nord

Etat existant

ACTIONS A MENER

Un projet de maîtrise d'œuvre avec :

- Restauration des élévations en mauvais état, traitement des pieds de façade
- Marquage de la placette à l'Est par une surélévation de l'espace terrasse, gestion du denivelé.
- Réfection des sols avec des matériaux qualitatifs.
- Plantation d'un arbre majeur dans les perspectives, des pieds de façades et mur de grimpantes ou treille au niveau du pignon aveugle, espace du restaurant existant

Intentions

ILLUSTRATIONS, REFERENCES

Place de Soumont, rue Baudille

Place de Montpellier, rue de l'Aiguillerie

PLAN DE PRINCIPE

Fonctionnement :

- Sens de circulation des véhicules
- Accès garage / pompiers
- Entrée garage
- St. M Stationnement minute
- Lien commerce / terrasse
- Itinéraire patrimonial
- Repositionnement d'un café / restaurant avec terrasse

Ré. Aménagement :

- Façade à restaurer en priorité
- Perspective urbaine et paysagère
- Traitement qualitatif
- Marquage des seuils
- Voie piétonne
- Espace partagé véhicule / piéton
- Plantation en pied de façade à entourage d'arbre
- Arbre jeune
- Arbre taille adulte

COUT DE L'OPERATION	150 000,00€ HT

|2- BOULEVARD DU RIVELIN, DÉAMBULATION ET FRAICHEUR

CONSTATS

- Espaces urbains à dominante minérale et usage de parking
- Revêtement de sol étanche
- Non traitement des pieds de façade / désordres au niveau des soubassements des façades
- Platanes en mauvais état, très endommagés par les voitures

OBJECTIFS

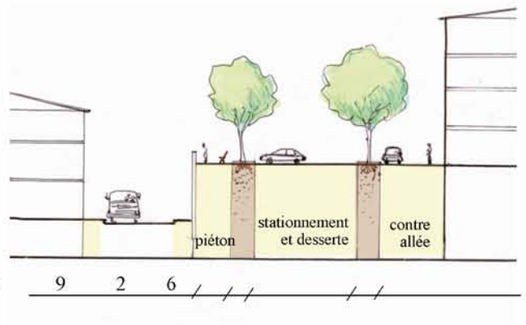
- Conserver les fronts bâtis structurants
- Conserver le principe du double mail d'arbres comme un des marqueurs de la circulade
- Optimiser le stationnement
- Mettre en valeur le bâti par un traitement approprié des pieds de façades et en affirmant une contre allée qualitative
- Valoriser l'éperon Ouest monument/fontaine
- Sécuriser les cheminements piéton en apaisant le fonctionnement
- Mettre en valeur des vues sur le grand paysage et sur les percées dans les ruelles

Etat existant

ACTIONS A MENER

Une étude phytosanitaire des platanes
Un projet de maîtrise d'œuvre avec :

- Réfection des sols avec des matériaux qualitatifs, traitement unique de tout le boulevard jusqu'à l'hôtel de Laures
- Régénération du mail de platanes avec des plantations en fosse continue et en jouant la diversité des essences
- Restauration des façades en mauvais état
- Contre-allée riverains avec accès garages
- Mise en valeur du monument et de la fontaine côté Ouest
- Implantation du mobilier adaptés aux usages souhaités > actualisation de l'étude de 2011



Intentions, Coupe de principe AA'

ILLUSTRATIONS, REFERENCES

Principe de contre allée pour les riverains, avec traitement qualitatif et fosses continues pour les tilleuls

PLAN DE PRINCIPE

LEGENDE

Fonctionnement :

- Sens de circulation des véhicules
- Accès garage
- Itinéraire patrimonial

Ré. Aménagement :

- Façade à restaurer en priorité
- Ouvrage à restaurer
- Perspective urbaine et paysagère
- Traitement qualitatif
- Marquage des seuils
- Espace partagé véhicule / piéton
- Arbre existant ou renouvelé
- Fontaine à restaurer, remise en eau u)

- **Un projet de maîtrise d'œuvre avec** :

- un renouvellement nécessaire du patrimoine arboré en jouant la diversité des essences et des fosses plus généreuses, continues
- des revêtements de sols et du mobilier urbain adaptés aux usages souhaités > actualisation de l'étude de 2011

COUT DE L'OPERATION	**1 480 000,00€ HT**

| 3- BOULEVARD DE A TOUR, LA PENTE AMÉNAGÉE

ONSTATS

- Espaces urbains à dominante minérale, réservé aux voitures
- Revêtement de sol étanche, nappe d'enrobé
- Non traitement des pieds de façade / désordres au niveau des soubassements des façades
- Murs de soutènement en mauvais état
- Façades détériorées
- Absence d'ombre / confort été

OBJECTIFS

- Marquer le Tour de ville par la plantation d'arbres, ici dans la continuité du Bd du Rivelin
- Mettre en valeur les accès vers le centre ancien, la Porte et vers la Tour Sarrasine
- Conserver les fronts bâtis structurants
- Optimiser le stationnement et ménager les entrées de garage
- Mettre en valeur le bâti par un traitement approprié des pieds de façades
- Indiquer l'itinéraire patrimonial
- Mise en valeur des vues sur le grand paysage, créations de belvédères
- Ombrager la façade plein sud et le stationnement l'été

ACTIONS A MENER

Un projet de maîtrise d'œuvre avec :

- Réfection des sols avec des matériaux qualitatifs, notamment pied de façade et cheminement piéton, traitement unique de tout le boulevard jusqu'à l'hôtel de Laures
- Gestion du dénivelé par la mise en oeuvre de petits murets/bordures hautes
- Plantation d'arbres caducs avec création de fosse de plantation confortable
-

Etat existant

Intentions

ILLUSTRATIONS, REFERENCES

Le boulevard ce la Tour début 20ème : une pente douce et quelques arbres en ponctuation

PLAN DE PRINCIPE

Fonctionnement :

- Sens de circulation des véhicules
- Accès garage / pompiers
- Entrée garage
- St. M Stationnement minute
- Lien commerce / terrasse
- avec terrasse

Ré. Aménagement :

- Façade à restaurer en priorité
- Perspective urbaine et paysagère
- Traitement qualitatif
- Marquage des seuils
- Voie piétonne
- Espace partagé véhicule / piéton
- Plantation en pied de façade à entourage d'arbre
- Arbre jeune

COUT DE L'OPERATION	**580 000,00€ HT**

| 4- LE CASTELLES, SYMBOLE DU PASSÉ

CONSTATS

- Espace historique dévalué, avec la Tour Sarrasine comme vestige de l'ancien castrum :

- mobilier dégradé, tassement racinaire, sols érodés, fontaine hors service
- accès piéton dérobés ou peu lisibles et faciles, présence de voitures, un espace canin, un boulodrome
- vues sur la vallée de l'Hérault non mises en valeur

- Espaces urbains à dominante végétale, boisement mono-spécifique de pins équien

Etat existant

OBJECTIFS	ACTIONS A MENER
• Requalifier le site en entier comme espace patrimonial, espace de fraîcheur l'été, lieu de détente • Mettre en scène la promenade Belvédère • Conforter l'ambiance arborée, faisant un écrin pour le patrimoine bâti, la Tour et sa fontaine en évaluant l'état des arbres du site et en diversifiant la palette arborée • Reconstituer un sol perméable pour ménager les arbres existants • Donner de la lisibilité aux différents accès piéton et laisser un accès pour les pompiers et éventuellement les riverains (parcelle 288)	**Une étude d'évaluation du patrimoine arboré existant,** y compris jeunes sujets spontanés **Un projet de maîtrise d'œuvre avec** : • Traitement des abords et soubassement de la tour : le socle et ses murets • Traitement des accès par les revêtements de sol et la signalétique • Mise en valeur des vues, de la promenade Belvédère, table d'orientation • Remise en valeur et en marche de la Fontaine • Plantations d'autres essences résineuses et essences caduques • Réfection des sols, introduction de la pierre pour gérer « en discrétion « le nivellement ? • Implantation d'un mobilier urbain (banc, …)

PLAN DE PRINCIPE

Fonctionnement

Itinéraire patrimonial
Liaison piétonne
Sens de circulation véhicule
Accès piéton
Accès pompiers,
éventuellement riverains (parcelle 288)
Repositionnement espace canin à effectuer

Mise en valeur paysagère

Perspective paysagère
Traitement des franges
Pins à évaluer et « ménager »
Plantation arbres caducs
Réfection / enduit des murs et murets de soutènement
Mise en scène et en marche de la fontaine
Traitement des sols perméable
Espace partagé à dominante piétonne
Mobilier urbain, banc corbeille de propreté

ILLUSTRATIONS, REFERENCES

Souligner le socle de la Tour par des plantations et les abords de la fontaine par un traitement de sol valorisant

Mettre en scène les vues depuis ce parc belvédère

Diversifier les essences et ménager les arbres existants

Implanter judicieusement le mobilier urbain

COUT DE L'OPERATION	**430 000,00€ HT**

| 5- JEU DE BALLON + RÉPUBLIQUE | AMBIANCE RÉCRÉATIVE

CONSTATS

- Espaces urbains à dominante minérale
- Revêtement de sol étanche, enrobé, sans qualité
- Non traitement des pieds de façade / désordres au niveau des soubassements des façades
- Absence d'ombre hormis sous les quelques platanes de la partie sud

OBJECTIFS

- Conserver les fronts bâtis structurants
- Optimiser le stationnement
- Conserver l'alignement d'arbre
- Mettre en valeur le bâti par un traitement approprié des pieds de façades
- Sécuriser les cheminements piéton

Etat existant

ACTIONS A MENER

Un projet de maîtrise d'œuvre avec :

- Réfection des sols avec des matériaux qualitatifs, traitement unique de tout le boulevard jusqu'à l'hôtel de Laures
- Régénération de la végétation (suppression des arbres malades, plantation d'un alignement…)
- Restauration des façades en mauvais état

Intentions : retrouver a minima un alignement d'arbre de première grandeur en fonction des usages, réseaux et passage du canal

ILLUSTRATIONS, REFERENCES

Place du petit puits, Saint Remy de Provence

Cours Gambetta, Cavaillon, tracé de l'ancien canal marqué

PLAN DE PRINCIPE

LEGENDE

Fonctionnement :

- Sens de circulation des véhicules
- Emmarchement
- Réouverture passage
- Itinéraire patrimonial

Ré. Aménagement :

- Façade à restaurer en priorité
- Ouvrage à restaurer
- Traitement qualitatif
- Marquage des seuils
- Espace partagé véhicule / piéton
- Nouvel arbre
- Arbre existant
- Figuration de l'eau

COUT DE L'OPERATION	**1 240 000,00€ HT**

| 6- L'ESPLANADE - ESPACE PUBLIC REVITALISÉ

CONSTATS

- Espace public urbain arboré : le mail de 30 platanes âgés de 170 à 200 ans, assez endommagés d'après l'étude phytosanitaire de Pierre Aversenq, juin 2021. 13 arbres ont été diagnostiqués avec une espérance de maintien à moins de 5 ans.
- Espace public stratégique, commercial et patrimonial : il constitue une des arrivées dans le centre de Gignac, de l'enceinte/circulade, et accueille différents usages : terrasses des restaurants, marché le samedi, promenade etc...Espace de fraîcheur l'été.
- Sols ponctuellement abîmés et fontaine à l'arrêt

Etat existant

OBJECTIFS

- Regagner une ambiance végétale mettant en valeur le patrimoine et participant de « l'enceinte arborée » autour du centre ancien, gage d'îlot de fraîcheur pour Gignac 2040
- Recomposer l'espace en prenant en compte la l'espace nécessaire à chacun : les usagers, les commerçants, les arbres (espace aérien et souterrain)
- Remettre l'eau en scène : les fontaines existantes sur l'esplanade et la place de la Victoire
- Rendre cet espace plus convivial encore avec l'installation judicieuse de mobilier urbain

ACTIONS A MENER

- **Un projet de sensibilisation autour de l'arbre pour Gignac 2040**

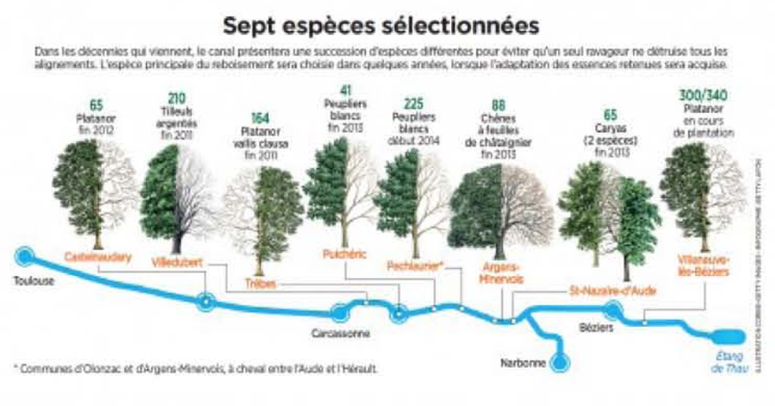
- auprès des écoles, des habitants et des commerçants
- pour expliquer la transformation du paysage de l'esplanade, le fonctionnement d'un arbre, ses besoins et pourquoi les platanes sont en mauvaise santé

- **Un projet de maîtrise d'œuvre avec** :

- un renouvellement nécessaire du patrimoine arboré en jouant la diversité des essences et des fosses plus généreuses, continues afin de garantir une bonne longévité des arbres au cours des décennies
- des sols plus perméables à proximité des fosses
- des revêtements de sols et du mobilier urbain adaptés aux usages souhaités > actualisation de l'étude de 2011

PRINCIPES

1—SENSIBILISER, EXPLIQUER L'HISTOIRE DE CES PLATANES et LE PROJET DE RECOMPOSITION DE L'ESPACE PUBLIC



Projet renouvellement platanes canal du Midi

2— RECOMPOSER L'ESPLANADE :

- PROPOSER UN NOUVEAU FONCTIONNEMENT ET AMBIANCES
- PROJETER LE TYPE DE RENOUVELLEMENT SOUHAITE : COMPLET OU PARTIEL
- CREER DES FOSSES DE PLANTATIONS CONTINUES, LAISSANT DES PASSAGES ET ACCES PAR RAPPORT AUX USAGES
- DIEVRSIFIER LA PALETTE ARBOREE AVEC 4 OU 5 ESSENCES
- RENDRE LES SOLS PLUS PERMEABLES, NOTAMMENT AU DROIT DES PLANTATIONS

Renouvellement partiel des arbres Bd Henry 4 à Montepllier

Renouvellement complet des arbres canal du Midi par rapport au chancre

| 7- LA PLACETTE DE L'HÔTEL DE LAURÈS

CONSTATS

- Zone de stationnement véhicule en épis/ vocabulaire routier dominant
- Revêtement de sol étanche et en très mauvais état
- Non traitement des pieds de façade / désordres au niveau des soubassements des façades
- Végétation en état moyen
- Fontaine non valorisée

OBJECTIFS

- Un lieu à dominante végétale?
- Un espace piétonnier
- Valoriser les abords de la tour de l'horloge
- Supprimer la zone de stationnement en épis
- Valoriser la place par un revêtement de sol de qualité et des plantations
- Mettre en valeur le bâti par un traitement approprié des pieds de façades, abords Hôtel de Laures
- Valoriser la fontaine
- Animer la place au Sud par l'installation d'un café, salon de thé et /ou restaurant

Etat existant

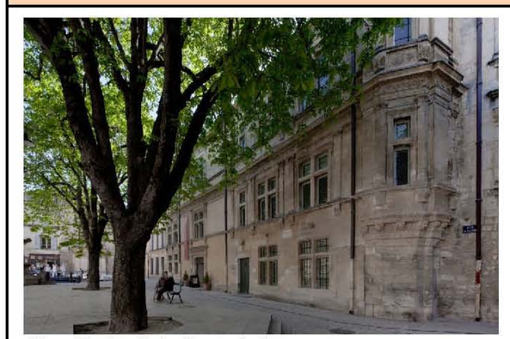
ACTIONS A MENER

Un projet de maîtrise d'œuvre avec :

- Elargissement de la placette avec suppression des stationnements en épis
- Réfection des sols avec des matériaux qualitatifs
- Régénération de la végétation (suppression des arbres malades, plantation d'un alignement…)
- Restauration des façades en mauvais état (dont l'Hôtel de Laures)

Intentions

ILLUSTRATIONS, REFERENCES



Place Favier, Saint Remy de Provence,
devant le musée des Alpilles

PLAN DE PRINCIPE

LEGENDE

Fonctionnement :

- Sens de circulation des véhicules
- Accès garage / pompiers
- Entrée garage
- St. M Stationnement minute
- Lien commerce / terrasse
- Itinéraire patrimonial
- Repositionnement d'un café / restaurant avec terrasse

Ré. Aménagement :

- Façade à restaurer en priorité
- Perspective urbaine et paysagère
- Traitement qualitatif
- Marquage des seuils
- Voie piétonne
- Espace partagé véhicule / piéton
- Plantation en pied de façade à entourage d'arbre
- Nouvel arbre
- Arbre existant
- Fontaine à conserver (Remise en eau)

| VENELLES ET CENTRE ÉLARGI

CONSTATS

- Espaces urbains à dominante minérale et usage de stationnement et/ou desserte
- Revêtement de sol étanche
- Non traitement des pieds de façade / pied de mur
- Un caractère intimiste, parfois qualitatif avec la présence de murs en pierre et la végétation débordante des jardins privés

Etat existant

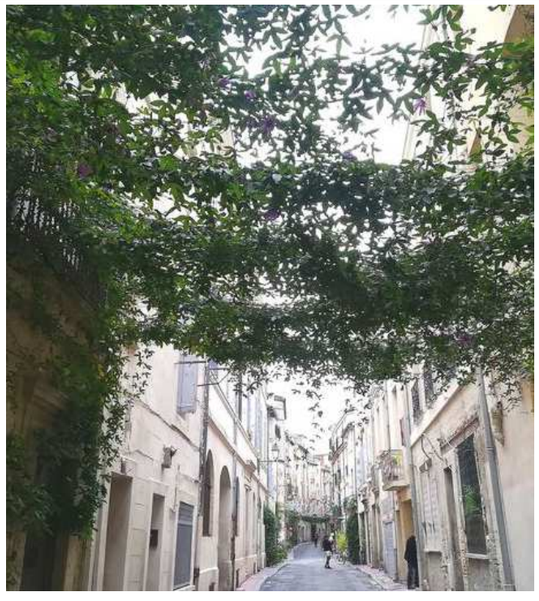
OBJECTIFS

- Rendre les venelles agréables à la marche, à la promenade, aux modes doux entre deux secteurs,
- Offrir des itinéraires piéton apaisés, pour rejoindre les Ecoles ou les équipements
- Ombrager ponctuellement ces espaces
- Retrouver un caractère de sentes piétonnes, caractéristiques des faubourgs, comme la ruelle des jardins

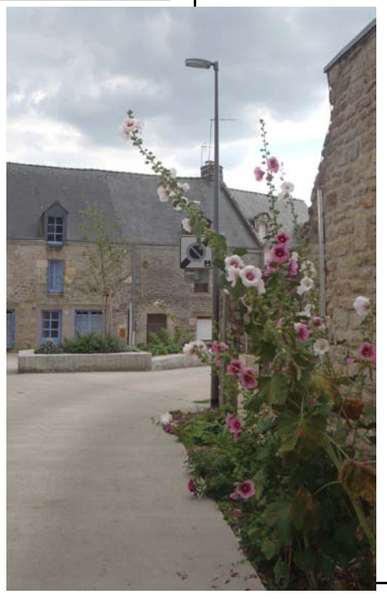
ACTIONS A MENER

- Planter en pied de mur ou façades
- Gérer le pluvial en partie avec les espaces de plantations
- Proposer des tonnelles ponctuelles
- Mettre en oeuvre des revêtements de sols clairs pour réfléchir la lumière (albédo élévé), à caractère d'espace partagé piéton / véhicules riverains, voir avec une certaine perméabilité

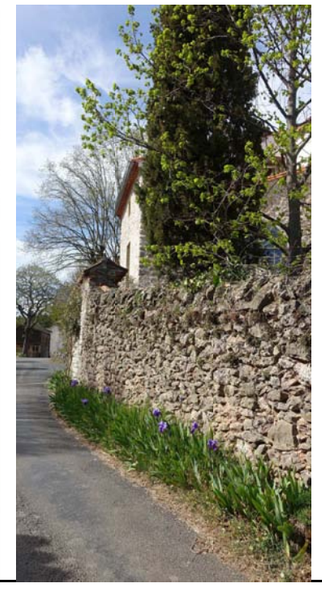
ILLUSTRATIONS, REFERENCES



Principe de ruelles et venelles sous tonnelles ponctuelles



Ruelles en béton (sol clair) ou enrobé bordé de plantation, dont les iris rustiques



Plantes grimpantes en pied de façade

| NOTRE DAME DE LA GRACE, VALORISATION D'UN CHEMIN CULTUREL

CONSTATS

- Un édifice classé MH
- Présence de désordres sur l'église
- Présence de désordres sur les stations de chemin de croix
- Etroitesse du parvis donnant sur la chaussée
- Cheminement peu valorisant Problématique du stationnement véhicule
- Des vues panoramiques sur la vallée de l'Hérault et ses horizons montagneux lointains
- Des vues sur la tour Sarrasine dans sa pinède et la Séranne
- Site non mis en valeur alors que présence d'un itinéraire de randonnée « les canaux de Gignac »

OBJECTIFS

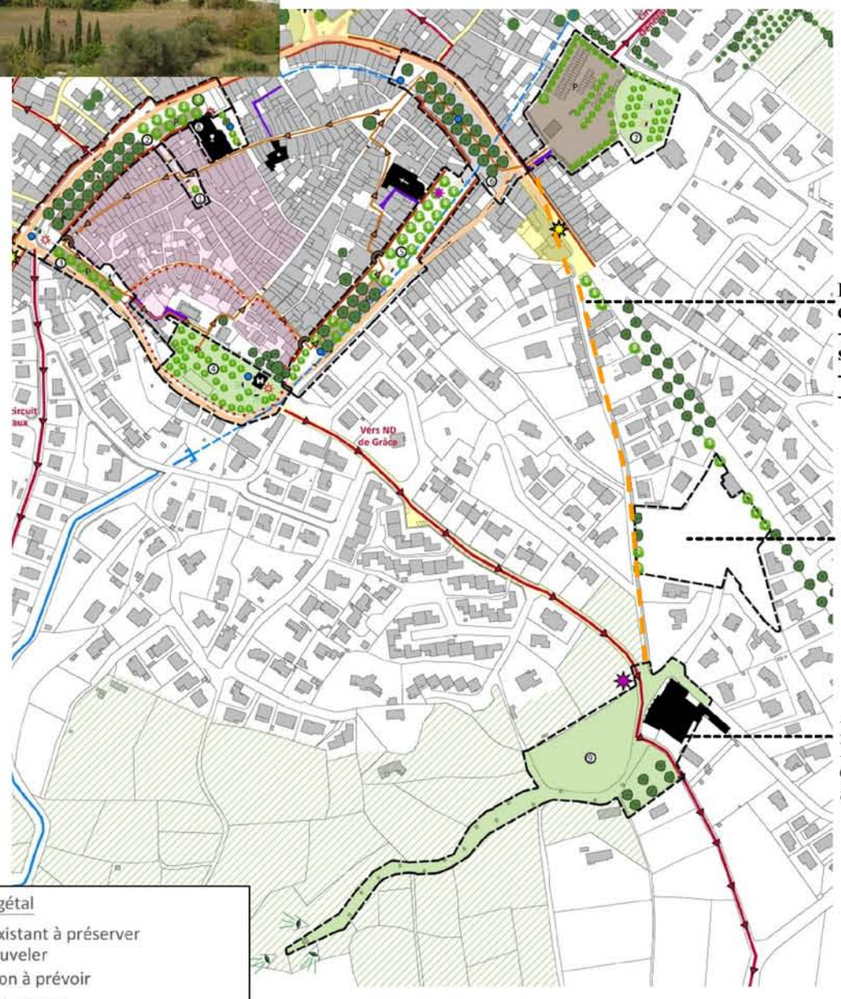
- Restaurer les éléments d'architecture
- Accompagner la présentation de l'édifice par un aménagement paysager des abords, des accès et du chemin de croix. Questionner l'espace boisé classé attenant.
- Mise en valeur des vues et cônes de vue sur le grand paysage et sur le village
- Protéger, entretenir les paysages agricoles perceptibles depuis ce site
- Intégrer ce site à un itinéraire patrimonial élargi ou itinéraire de « belvédère en belvédère »
- Effectuer un travail en cohérence avec le site de projet site entre la rue St Guilhem et le chemin de Notre Dame

ACTIONS A MENER

Un projet de maîtrise d'œuvre portant une intervention de restauration et de mise en valeur de l'architecture, des abords et du chemin de croix :

- Une étude patrimoniale et sanitaire de l'église et des stations de chemin de croix
- Une étude et un projet de valorisation paysagère du site et protection du périmètre élargi

PERIMETRE D'ACTIONS



| QUELS OUTILS POUR PRÉSERVER LE PATRIMOINE ?

PROBLEMATIQUES	OBJECTIF	OUTILS / ACTION
Un patrimoine méconnu	⇒ **MIEUX CONNAIRTRE POUR AGIR**	**Inventaire patrimonial** • Recensement fin du patrimoine de Gignac • Etude de la typologie du bâti du centre ancien
Des monuments historiques en péril	⇒ **COMPRENDRE LES DESORDRES POUR RESTAURER ET METTRE EN VALEUR**	**Etudes patrimoniales et sanitaires** • Eglise et chemin de croix • Hôtel de Laurès • Hôtel Adhémar
	⇒ **SE MUNIR D'OUTILS APPROPRIES**	**Etude PPM (Périmètre de protection Modifié)** • Rapport sur l'état du bâti / visibilité, co-visibilité • Proposition de périmètres de protection adaptés à la place des 500m autour des Monuments Historiques
Centre ancien vétuste et délaissé *Et écrin du centre ancien dévalorisé*	⇒ **MAITRISER ET ACCOMPAGNER LES INTERVENTIONS**	**Définir les grands principes / suivre le plan guide:** • Conservation de la trame ancienne et qualitative du centre • Soigner le lien entre le centre ancien et les faubourgs • Qualifier les espaces en déshérence
		Engager un architecte conseil
		Réaliser un cahier de bonne conduite
		Mettre en place un SPR (Site Patrimonial Remarquable) • Périmètre et règlement définit ensemble entre les chargé d'étude, la commune et les services de l'état • Définit les modalités d'intervention: restauration / constructions neuves • Cadre règlementaire: servitude d'utilité public
	⇒ **ACCOMPAGNER LES COMMERÇANTS**	**Elaborer un RLP (Règlement Local de Publicité)**
	⇒ **TRAITER LES SOLS**	**Plan de réfection des revêtements de sol** • Conduite des eaux pluviales • Aspect esthétique • Traitement des pieds de façade, assainissement des caves • Perméabilisation des sols
	⇒ **REHABILITER LE BATI**	**Définir un périmètre et une stratégie** • **OAP (**Orientation d'aménagement et de programmation) • **OPAH-RU** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat– Renouvellement Urbain) • **ORI** (Opération de restauration Immobilière)

| POURQUOI METTRE EN PLACE UN SPR ?

Un SPR (Site Patrimonial Remarquable) est un outil de gestion d'urbanisme, il facilite et simplifie la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers identifiés sur un même territoire.

POURQUOI METTRE EN PLACE UN SPR ?

POUR VALORISER LE PATRIMOINE

Il concerne les villes, villages ou quartiers ainsi que leurs paysages et espaces ruraux dont **la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente un intérêt public**, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager. Le SPR permet d'identifier clairement les enjeux patrimoniaux sur un même territoire .

POUR CONNAITRE SON PATRIMOINE

L'étude préalable et les inventaires patrimoniaux effectués durant la mise en place du SPR permettent de connaitre les spécificités patrimoniales du territoire (ville, village, quartier…).

POUR ACCOMPAGNER LES AMENAGEMENTS FUTURS

A l'intérieur des SPR, un document définissant les règles de protection et de valorisation est élaboré et peut prendre deux formes :

- Soit d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV),

- Soit d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Chacun d'eux constitue un facteur de lisibilité pour les porteurs de projets et les habitants. Les prescriptions édictées s'appliquent aux constructions existantes et à venir. Elles peuvent notamment concerner les matériaux employés pour les façades, les menuiseries, les toitures, les revêtements de sols… Elles peuvent également imposer la restauration d'éléments patrimoniaux (décors de façade, ferronnerie, mobilier…).Le document de gestion constitue un outil précieux pour les communes, permettant une cohérence et une mise en valeur des aménagements de son territoire.

POUR SIMPLIFIER LES PROTECTIONS

Le classement a le caractère juridique de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans **un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel**. Les SPR se substituent au périmètre des abords de 500 m autour des monuments historiques classés ou inscrits. Ainsi, tous les travaux portant sur les immeubles bâtis ou non bâtis inclus dans le périmètre du SPR et nécessitant une autorisation sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sans exception.

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

LA PROCEDURE

Le SPR sera réalisé par une équipe pluridisciplinaire chargée d'étude retenue par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou une commune.

La procédure s'effectue en deux temps :

- Classement du périmètre
- Elaboration d'un document de gestion.

Dans les deux cas, **ces documents permettent de bénéficier d'un corps de règle** permettant de valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager concerté et tenant compte de la réalité patrimoniale du territoire.

Le classement du périmètre : La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture examine le dossier résultant de l'étude préalable, qui comporte une proposition de périmètre. La collectivité concernée et le chargé de l'étude préalable sont alors invités à présenter le projet devant la commission.

Ce document de gestion (PSMV ou PVAP) est rédigé au sein de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR), c'est-à-dire **entre la commune, les services de l'Etat et les chargés de l'étude**. Il peut également y avoir des représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine . La CLSPR est présidée par le maire de la commune concernée ou le président de l'EPCI compétent en matière de documents d'urbanisme.

L'ensemble de la procédure peut prendre entre 3 et 5 ans.

LES ACCOMPAGNEMENTS BUDGETAIRES

Pour le mise en place du SPR par la commune :
L'État peut, sur demande de la collectivité concernée, apporter son aide au financement.

Plusieurs types d'aides spécifiquement dédiés à la restauration du patrimoine existent grâce aux Sites Patrimoniaux Remarquables :

Pour les porteurs se projet, sur l'ensemble du périmètre :

- Loi malraux :

La loi Malraux est un dispositif fiscal ouvert aux propriétaires bailleurs qui permet de dégrever une partie des somme de travaux de restauration d'un immeuble destiné à la location (22 % en PVAP, 30% en PSMV).

- Fondation du Patrimoine :

Au sein d'un SPR, le Label Fondation du Patrimoine concerne tous les propriétaires privés pour des travaux de réhabilitation extérieur (toiture, façades, huisseries, menuiseries…) qui portent sur des immeuble d'habitation ou non, visible depuis l'espace public et dont la demande d'autorisation aura reçu un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les textes de lois principaux de références sont :

Les articles L.631-1 à L.633-1 et R.631-1 à D.633-1 du code du patrimoine.

PLAN GUIDE | CENTRE BOURG ÉLARGI

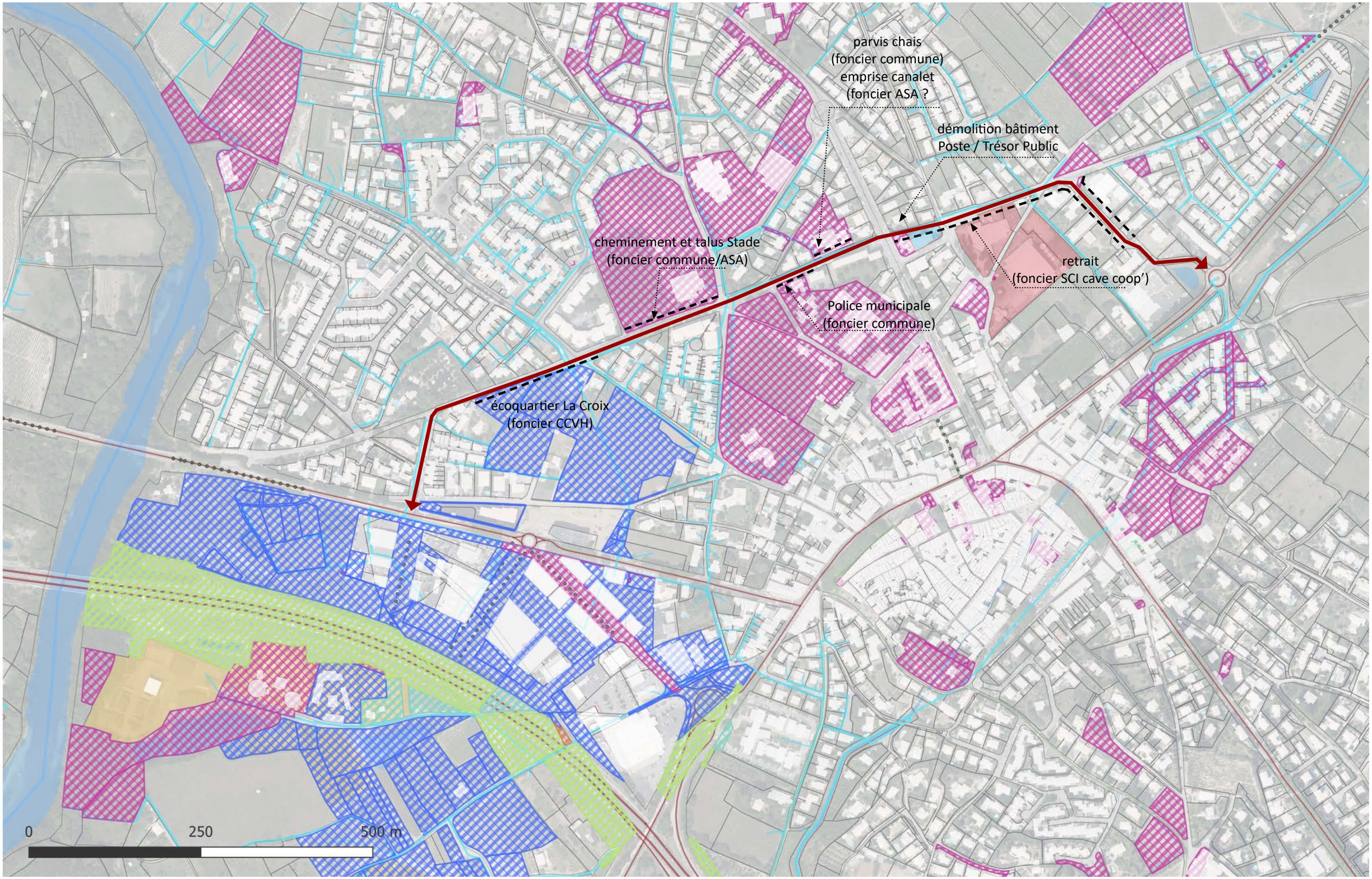
CENTRE BOURG ÉLARGI | FOCUS BOULEVARD DU MOULIN / BOULEVARD URBAIN

MAITRISE D'OUVRAGE : Commune de Gignac / SPL TERRITOIRE 34

FOCUS BOULEVARD URBAIN | SOMMAIRE

BOULEVARD URBAIN | TRACÉ INTERFACES | INSCRIPTION URBAINE 89
Le tracé de l'ancienne voie ferrée est aménagée pour accueillir une partie du trafic traversant le bourg
coupes et adaptations du profil

BOULEVARD URBAIN | TRACÉ / INTERFACES FONCIERS



| INSCRIPTION URBAINE DU BOULEVARD

SITUATION

L'étude Berthier | A5 programmation rendue en 2020 avait identifié le tracé de l'ancienne voie ferrée dans sa traversée de Gignac comme un axe à vocation «supra-communales». L'itinéraire esquissé avait pour objectif principal de soulager les boulevards des flux de transit.

Par suite, le «boulevard du Moulin et son épaisseur» ont été retenus parmi les 4 secteurs à enjeux pour cette étude de plan guide.

Partant du schéma proposé par l'étude Berthier, le diagnostic a consisté en un examen :
- des solutions de connexion au réseau extracommunal,
- de la diversité des situation de la voie (topographie, configuration des rives, programmes desservis,
- des emprises disponibles et/ou mobilisables,
pour en optimiser le tracé.

Cette analyse a abouti à la proposition d'un boulevard urbain concentrique, à la fois itinéraire alternatif à la traversée du centre ancien, lien inter quartiers et programmes et nouvelle limite du coeur de bourg. (voir plan guide)

En provenance d'Aniane, le tracé emprunte la voie des Armillières à partir du carrefour Aldi (cf zoom cave coopérative)

Côté avenue de Lodève, l'itinéraire automobile contourne l'écoquartier pour rejoindre la N109 via la rue du Pont par le carrefour à feu. Le plan guide propose que l'itinéraire piétonnier et cyclable traverse l'écoquartier au plus court pour rejoindre la maison de santé et le mail commmercial (voir principe de liaison ci après) le plan guide propose également de renforcer l'attrait de cet itinéraire installant au rdc des bâtiments qui le bordent les équipements programmés sur l'écoquartier

DES CARACTÉRISTIQUES HÉRITÉES

Le boulevard du Moulin est marqué par ses anciens usages :
- une topographie en talus (adaptée à la voie ferrée) qui définit l'emprise de la structure existante
- l'emprise du canal qui le longe, canal dont la topographie se dissocie de celle de la voie. Dans la mesure où l'ouvrage n'est plus en service, la proposition de recalibrage du boulevard mobilise son emprise.

Le boulevard urbain est composé à partir de plusieurs séquences de voirie aux profils et aux caractéristiques différents.
Son aménagement nécessite une étude détaillée qui déborde du cadre du Plan Guide pour déterminer le profil optimal : piste cyclable double sens ou bandes cyclables bilatérales, trottoirs, stationnement...

L'insertion du boulevard a été esquissée dans une approche capacitaire avec un profil intégrant les fonctionnalités et un traitement qualitatif composé comme suit :
- aménagement au nord d'un profil constitué d'une bande trottoir d'1,40 m minimum de part et d'autre de la voie + une piste cyclable double sens de 2,6 m (ou deux bandes cyclables de 1,30 m)+ une chaussée double sens de 6,50 m (susceptible d'être réduite à 6 m si les bandes cyclables sont incluses dans le profil de la chaussée) soit une emprise globale minimale nécessaire de 12 m environ.

Il est à noter que le choix de limiter le largeur du profil à 6,50 m max (ou 6 m avec bandes cyclables) a pour but de garantir une circulation fluide tout en suggérant des vitesses de référence basses lors de la traversée du bourg. Cela aura pour objectif de sécuriser la traversée des axes de liaison pour les piétons et le cycles en rabattement depuis et vers le Centre-ville.

Au delà de la rue de la Grande Barque, le profil fonctionnel change dans la mesure où l'itinéraire modes actifs traverse l'écoquartier par le mail décrit dans le plan guide qui rejoint au plus direct le carrefour de la Maison de Santé et le mail commercial. L'aménagement ne prévoit donc que d'assurer la continuité piétonne et la fluidité du trafic vers l'avenue de Lodève.

INSCRIPTION DU PROFIL D'EST EN OUEST

A / les aménagements contigus au secteur Cave coopérative

1/ La première séquence s'accroche au carrefour Aldi et reprend la voie de desserte de la ZA des Armilières.
Le profil existant a une largeur courante qui varie entre 9 et 10 m en section courante, contraint à proximité du carrefour par la présence d'un bassin de tamponnement des eaux de pluie.
Cette partie du profil ne permet pas l'intégration d'une bande cyclable. Des itinéraires pourront être aménagés en concertation avec Aldi et/ou sur l'emprise de l'immeuble d'activité «Le Forum»
Au delà du bassin, nous proposons d'élargir la section courante à 23 m soit un profil comparable à celui retenu pour le mail commercial COSMO (avenue Pierre Mendès France / 25 m).
L'amplitude du retrait et des trottoirs permettront d'accueillir les modes actifs et de qualifier, par les plantations, l'ambiance du boulevard.

2/ La seconde séquence reprend le profil actuel de l'avenue du Mas Faugère. La section courante a une largeur courante de 12 à 13 m. La limite sud ce cette section est à définir dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de la Cave coopérative. Nous proposons d'élargir le profil par un retrait d'environ 6 m.
Ce retrait doit permettre la plantation d'arbres dans la continuité de l'ambiance de la traversée du bd des Armillières.

3/ La troisième séquence correspond à l'emprise de l'actuelle Poste : la démolition du bâtiment existant est indispensable pour assurer la continuité du boulevard urbain entre la route de Lagamas et l'avenue du Maréchal Foch. L'aménagement de cette séquence poursuit le profil précédemment décrit pour l'avenue du Mas Faugère.

B/ les portions du boulevard non limitrophes aux secteurs d'aménagement

4/ le Boulevard du Moulin entre le carrefour de l'avenue du Maréchal Foch et le carrefour de l'avenue du Mas Salat
Le profil existant a une largeur courante comprise entre 11,50 m au plus étroit (au droit de la Police municipale) et 14 m face au chai de la Gare.
Nous avons fait l'hypothèse d'un élargissement du profil au détriment de la haie existante sur la parcelle de la police municipale pour assurer les 12 m mini nécessaires au profil proposé.

5/ le boulevard du Moulin entre le carrefour de l'avenue du Mas Salat et le carrefour du chemin de la Grande Barque
Le profil existant a une largeur courante comprise entre 16 et 17 m si l'on intègre l'emprise occupée par le trottoir aménagé sur l'emprise du canalet. La topographie de cette séquence est singulière dans la mesure où la voie, aménagée sur le talus hérité de la voie ferrée se dissocie de la pente gravitaire du canal. Le profil en long des deux infrastructures décrit deux situations : le trottoir se situe environ 1,50 m en contrebas au droit du stade et une cinquantaine de centimètres en surplomb à l'approche du carrefour de la Grande Barque.
L'insertion du profil fonctionnel du boulevard urbain nécessite l'adaptation des profils en travers (création d'un véritable trottoir au sud, arasement de l'ouvrage du canal à l'approche du carrefour...)

C / la portion du boulevard du Moulin limitrophe à l'écoquartier de la Croix

6/ la séquence attenante aux aménagements de l'écoquartier
Le profil existant a une largeur comprise entre 9 m au plus étroit et 12m. Nous proposons d'élargir le profil à 15 ou 16 m pour y intégrer au sud une bande de stationnement, une fosse d plantation et un trottoir de 3 m mini.

7 / l'extrémité du boulevard du Moulin
Le profil existant est étroit et contraint de part et d'autre de la voie : d'un côté par la présence d'un pavillon construit à l'alignement, de l'autre par la topographie décaissée du camping du Pont.
L'ouverture à l'urbanisation du camping est l'opportunité derecréer au nord une continuité piétonne actuellement inexistante.

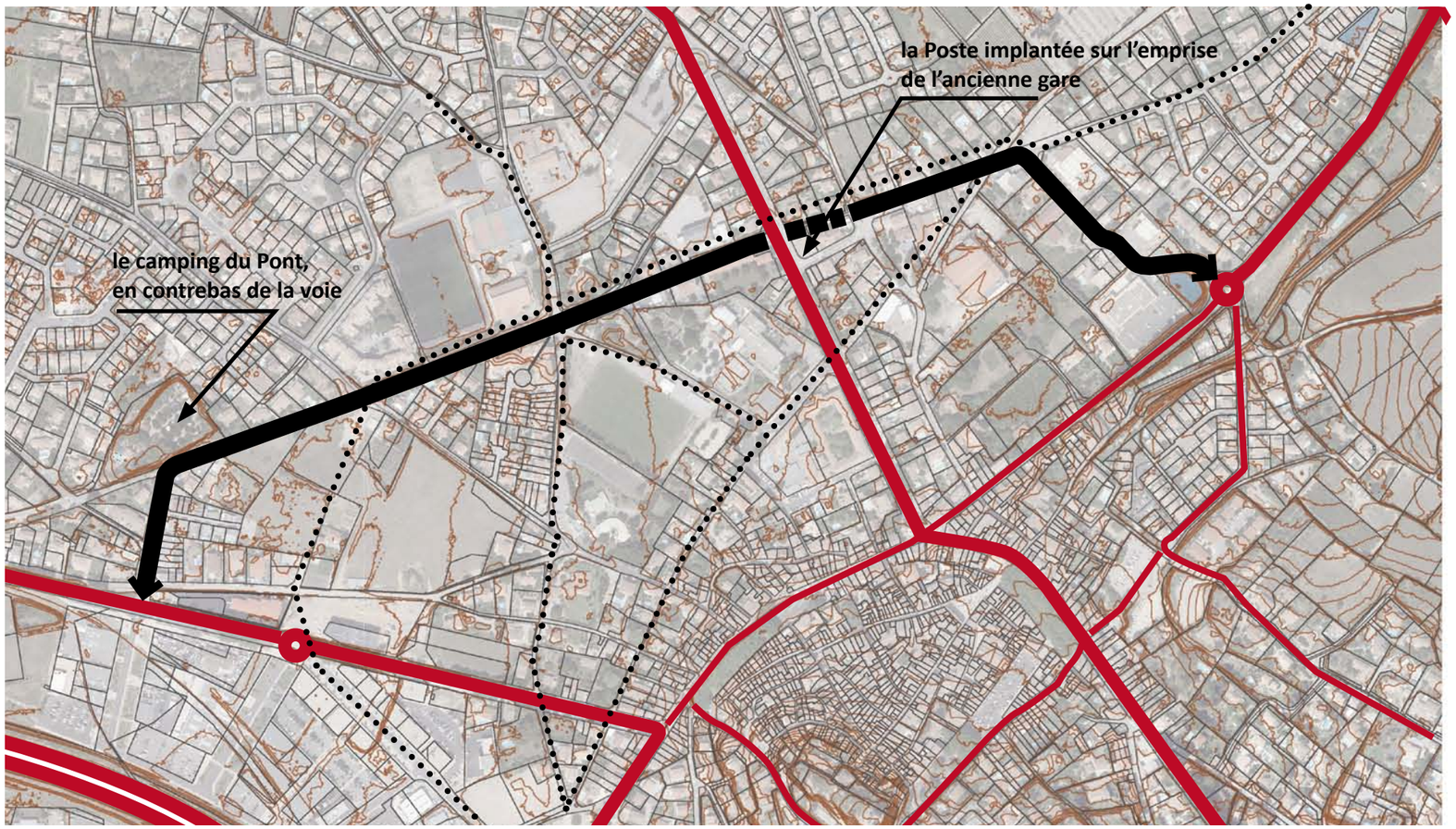
8/ l'aménagement de la rue du Pont
Le profil existant de la rue du Pont a une largeur courante comprise entre 15,50 m environ et 20 m à l'approche du carrefour.
L'aménagement actuel est très sommaire (chaussée surdimensionnée; pas de trottoir continu à l'Est, absence de trottoir à l'Ouest ; emplacements de stationnement non matérialisés, absence d'arbres...)
L'aménagement consistera ici en une reprise de la structure de la chaussée, à structurer le stationnement, à ombrager les cheminements...

BOULEVARD DU MOULIN | LE TRACÉ DE L'ANCIENNE VOIE FERRÉE EST AMÉNAGÉ

angle Bd du Moulin| rue de la Grande Barque : araser l'ouvrage canal pour élargir le profil au profit des modes actifs ?

Bd du Moulin| stade : utiliser le cheminement existant sur l'emprise du canal en contrebas pour aménager la continuité du cheminement modes actifs ?

Bd du Moulin| rue du Pont : contraint par l'implantation du pavillon et le dénivelé du camping (à gauche derrière le mur) le profil est étroit... Le tracé du cheminement modes actifs traverse au plus court l'écoquartier pour rejoindre le carrefour de la Maison de santé et le mail commercial COSMO.



POUR ACCUEILLIR UNE PARTIE DU TRAFIC TRAVERSANT LE BOURG

Avenue du Mas Faugère : utiliser la totalité de l'emprise disponible et reculer les nouvelles constructions pour aménager la continuité du cheminement modes actifs et planter quelques arbres sur le profil pour le confort d'été ?

Parking du Mas Faugère : structurer une offre de stationnement réversible et gérer le ruissellement et planter quelques arbres pour le confort d'été ?

*Place du maréchal Foch| : **l'optimisation du tracé du boulevard nécessite la démolition du bâtiment de la Poste** construit sur l'ancien emplacement de la gare.*

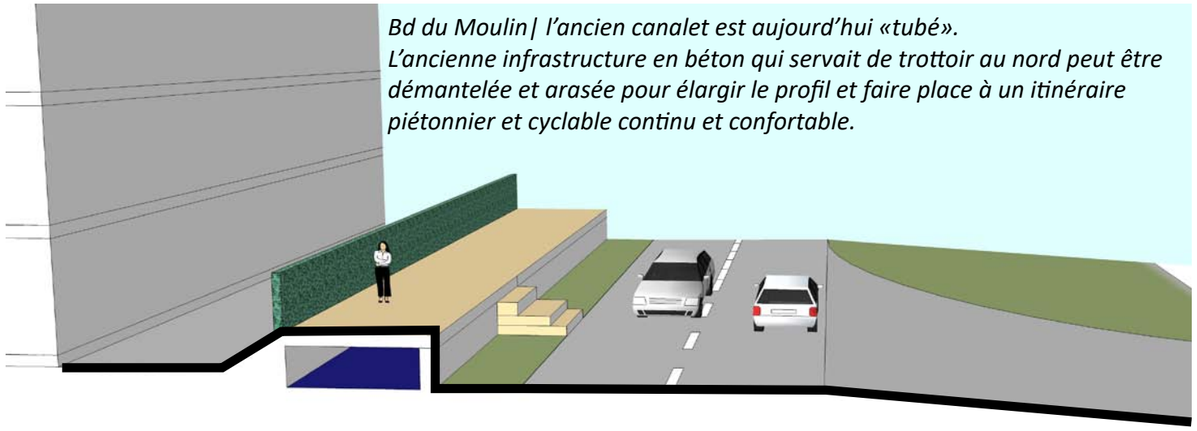
ZA des Armillières : élargir le profil en reculant les constructions (référence mail COSMO) et planter quelques arbres pour le confort d'été ?

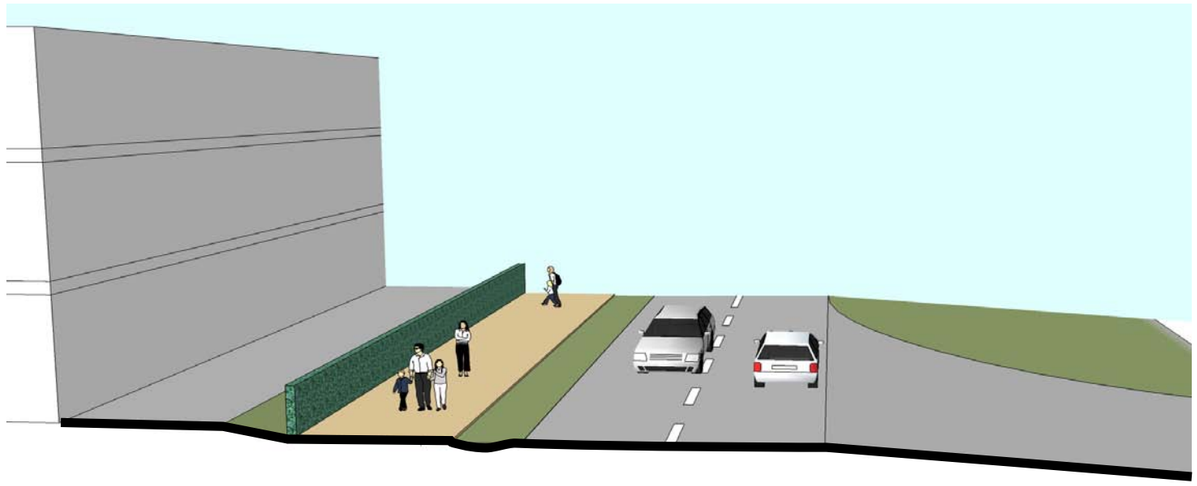
Au droit du Carrefour, le boulevard pasteur en sens unique sortant contraint à l'évitement du centre ancien via le boulevard des Armillières et le boulevard du Moulin dont le gabarit est dimensionné pour une circulation apaisée et des traversées sécurisées.

COUPES SUR LE BOULEVARD DU MOULIN

Bd du Moulin| rue du Pont : contraint par l'implantation du pavillon et le dénivelé du camping (à gauche derrière le mur) le profil est étroit mais permet aux flux automobiles de rejoindre l'avenue de Lodève.
Le tracé du cheminement modes actifs traverse au plus court l'écoquartier pour rejoindre le carrefour de la Maison de santé et le mail commercial COSMO.

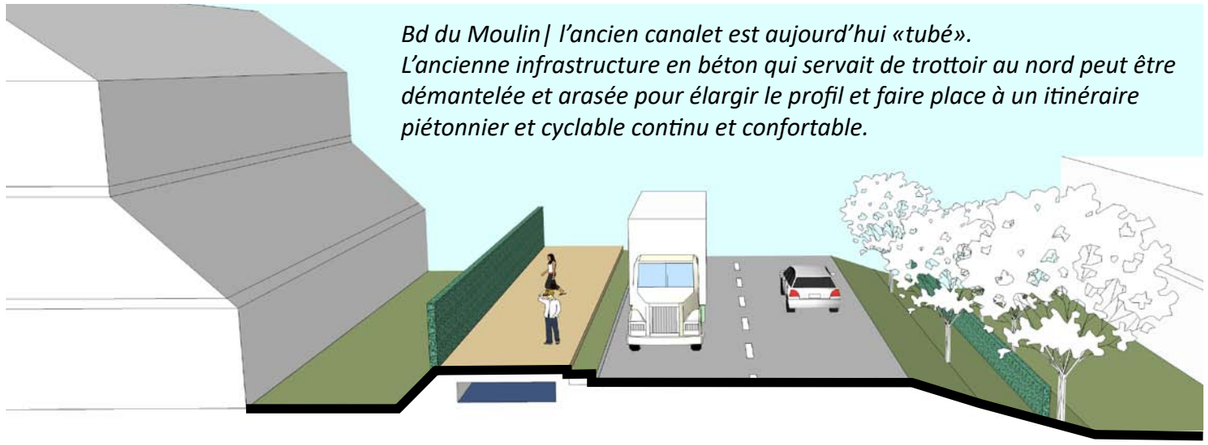
Bd du Moulin| l'ancien canalet est aujourd'hui «tubé».
L'ancienne infrastructure en béton qui servait de trottoir au nord peut être démantelée et arasée pour élargir le profil et faire place à un itinéraire piétonnier et cyclable continu et confortable.



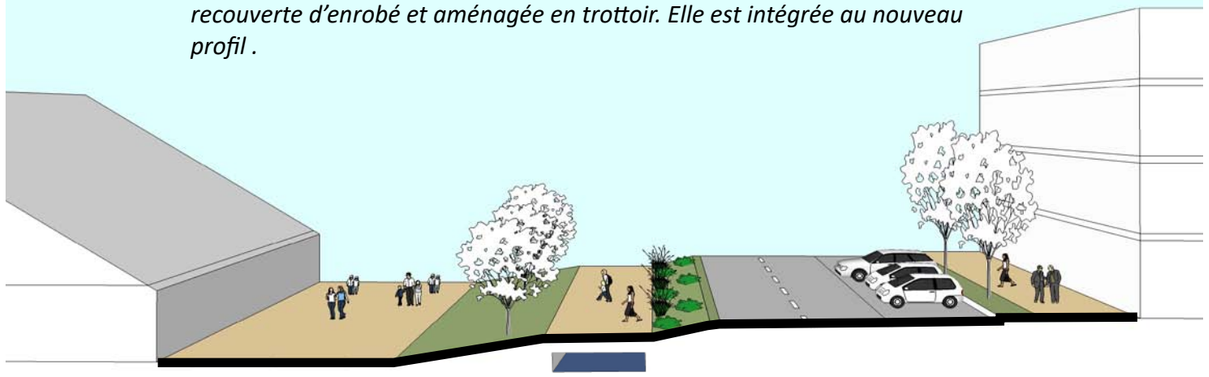


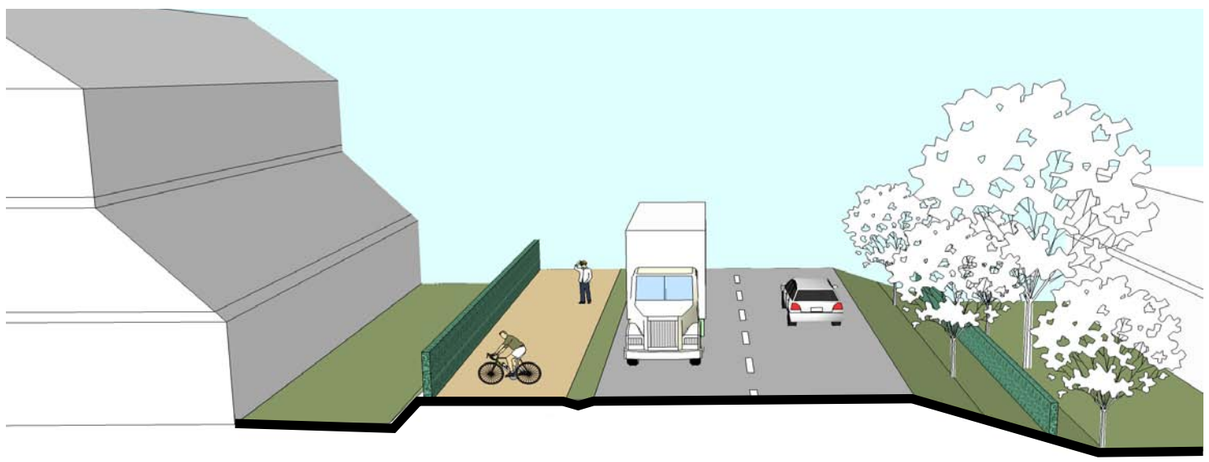
COUPES SUR LE BOULEVARD DU MOULIN

Bd du Moulin| l'ancien canalet est aujourd'hui «tubé».
L'ancienne infrastructure en béton qui servait de trottoir au nord peut être démantelée et arasée pour élargir le profil et faire place à un itinéraire piétonnier et cyclable continu et confortable.



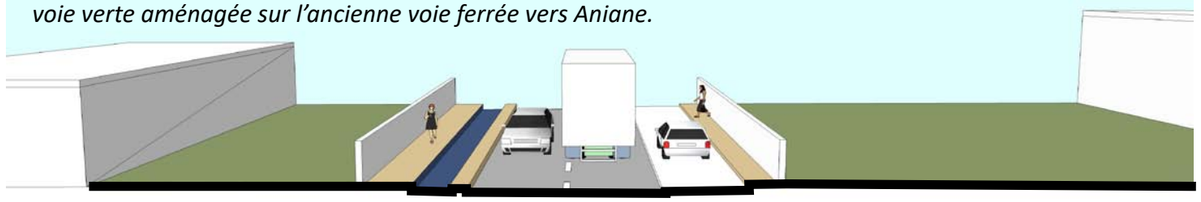
Bd du Moulin| l'ancien canalet est aujourd'hui «tubé».
L'ancienne infrastructure en béton (qui s'inscrit dans le talus) avait été recouverte d'enrobé et aménagée en trottoir. Elle est intégrée au nouveau profil .

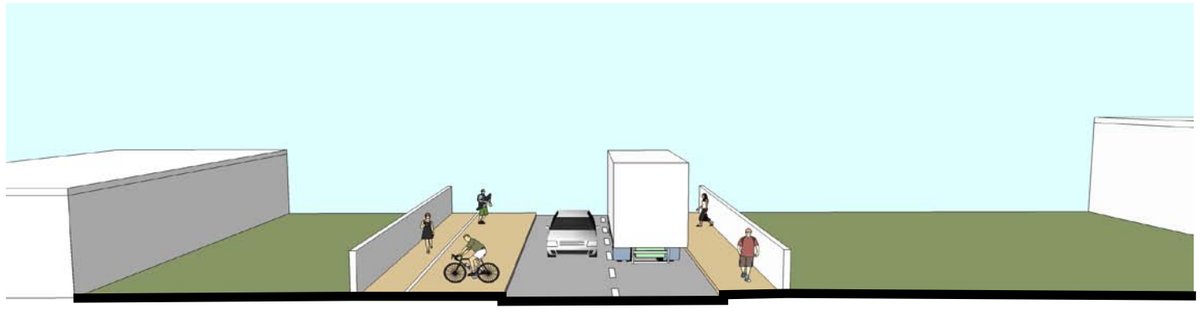




COUPE SUR L'AVENUE DU MAS FAUGÈRE

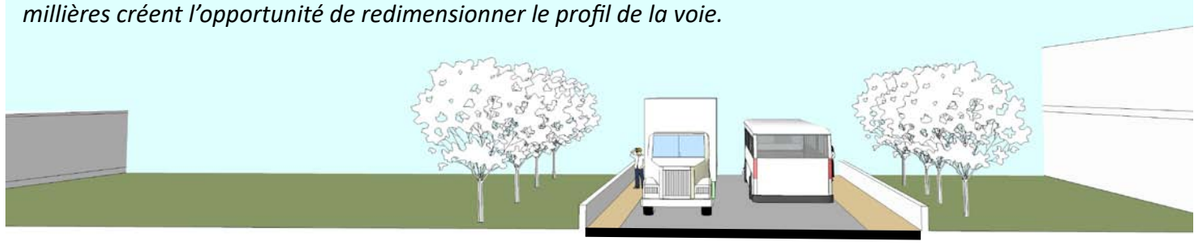
Avenue du Mas Faugère| l'ancien canalet est aujourd'hui «tubé».
L'ancienne infrastructure en béton peut être intégrée au profil de la voie pour donner place à un itinéraire piétonnier et cyclable continu et confortable en continuité avec la voie verte aménagée sur l'ancienne voie ferrée vers Aniane.





COUPE SUR LE BOULEVARD DES ARMILIÈRES

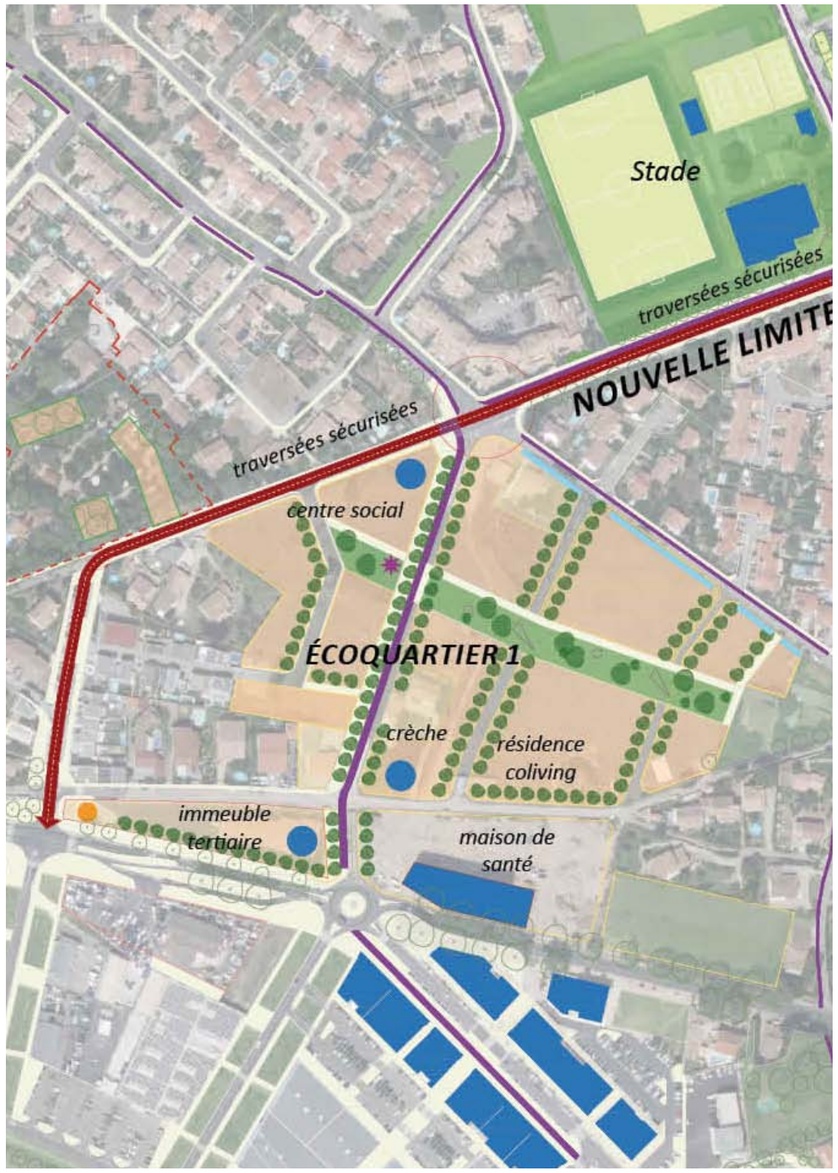
ZA des Armilières | la relocalisation des activités et le renouvellement de la ZA des Armillières créent l'opportunité de redimensionner le profil de la voie.



LE MAIL COMMERCIAL COSMO...

GIGNAC, BOURG DES COURTES DISTANCES | HABITER PROCHE DES SERVICES

ORIENTATIONS POUR L'INTENSIFICATION DU CENTRE BOURG ÉLARGI

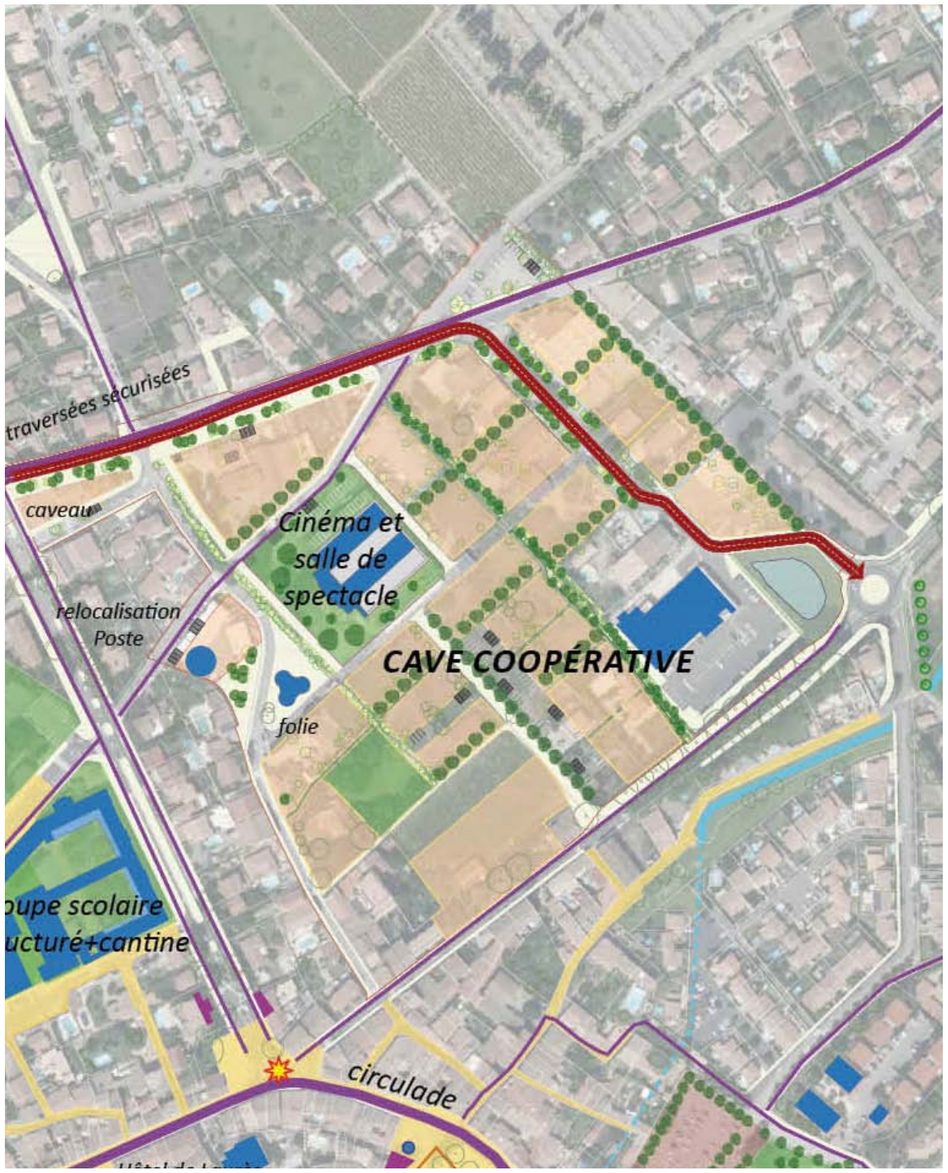


ÉCOQUARTIER LA CROIX

capacité estimée : environ 230 logements (COPIL 25.03.2022)

ÉCOQUARTIER DES CORDELIERS

capacité estimée | stade et ateliers :
environ 200 logements (160 + 40)



CAVE COOPÉRATIVE *:*

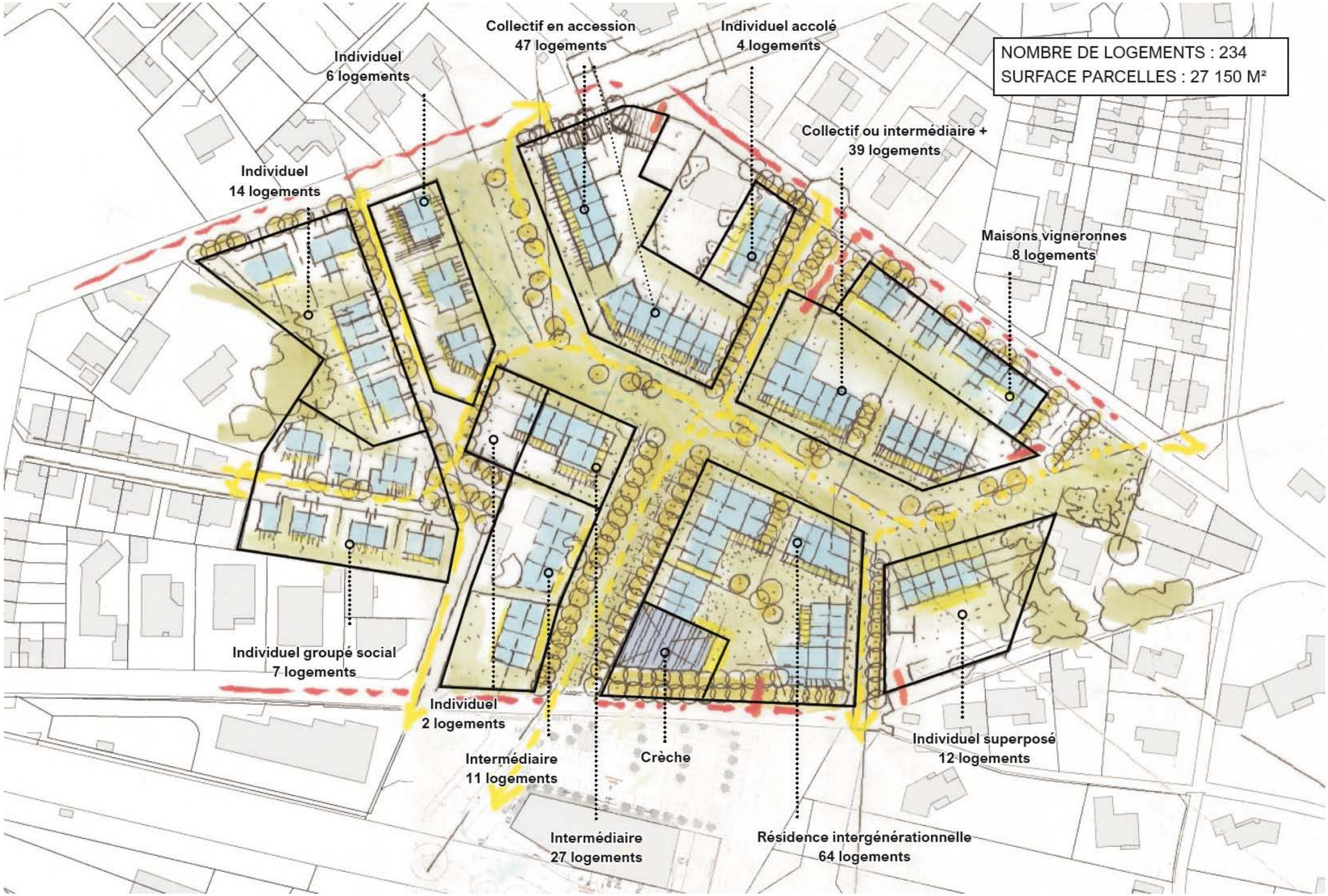
capacité estimée environ 280 à 320 logements
(suivant mobilisation foncière/transferts activités)

0 250 500 m

Dans l'optique de faire de Gignac une ville «des courtes distances», afin de réduire les trajets quotidiens des futurs habitants et le trafic induit, ***le plan guide propose d'urbaniser en priorité les trois secteurs inscrits dans l'extension du centre bourg : Ecoquartier La Croix, cave coopérative, Ecoquartier les Cordeliers****. Avec des formes urbaines et des objectifs de densité analogues à ceux actuellement projetés sur l'écoquartier de la Croix,* ***l'aménagement des trois secteurs permettrait d'atteindre 80 à 85% des objectifs de construction de nouveaux logements*** *à l'horizon 2040. (750 logements sur les 900 nécessaires au projet de croissance mesurée).*

GIGNAC, BOURG DES COURTES DISTANCES | HABITER PROCHE DES SERVICES
ORIENTATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DE L'ÉCOQUARTIER LA CROIX
& ESQUISSE POUR L'AMÉNAGEMENT DE L'ÉCOQUARTIER DES CORDELIERS

SECTEUR ÉCOQUARTIER | EQUISSE D'AMÉNAGEMENT «TANGRAM» | JANV. 2022

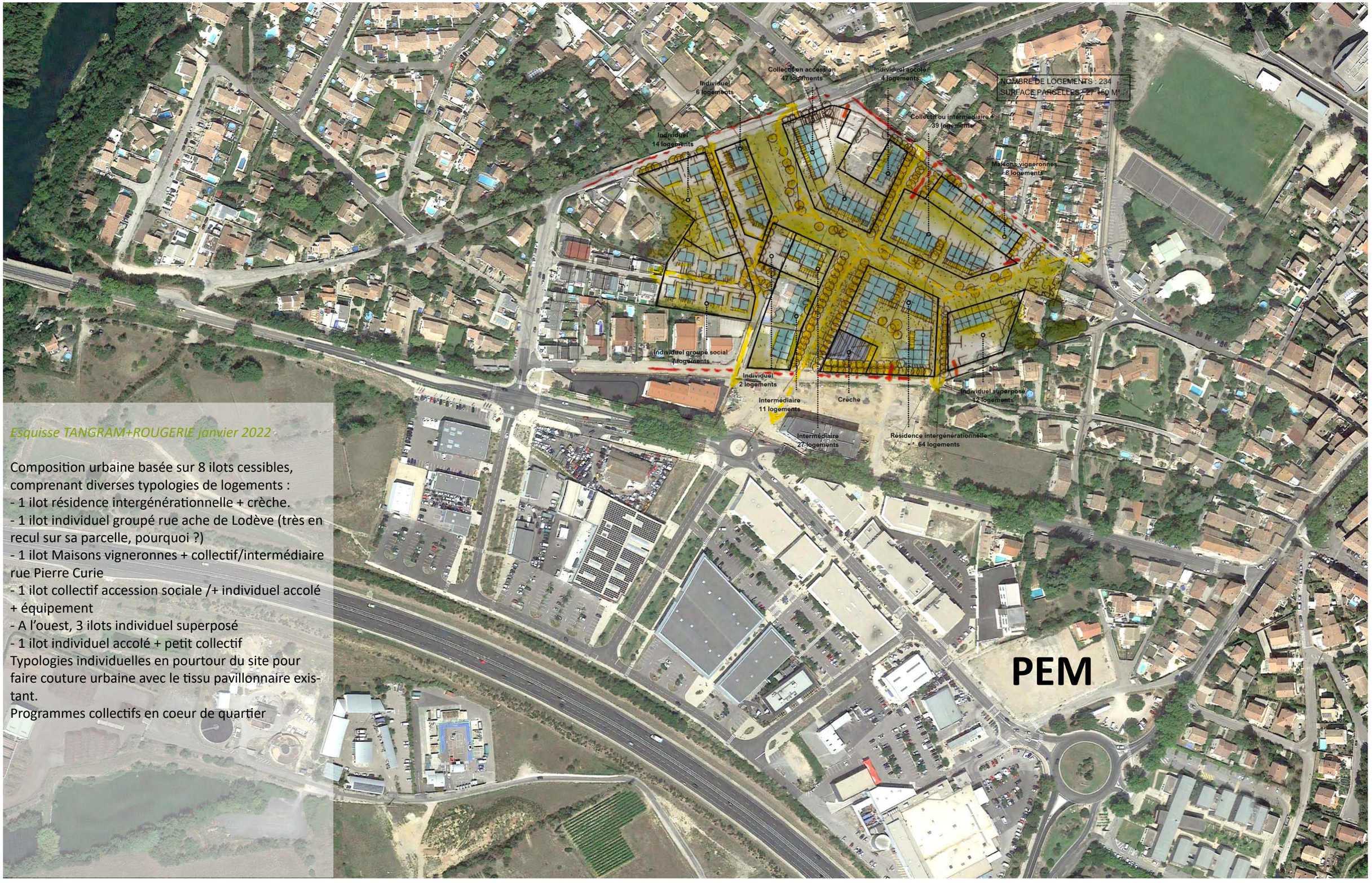


FOCUS ÉCOQUARTIERS | SOMMAIRE

ORIENTATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DE L'ECOQUARTIER LA CROIX 99
Esquisse d'aménagement TANGRAM + ROUGERIE (janvier 2022)
notes remarques et questions sur le programme d'aménagement (mars 2022)
Orientation d'aménagement annexée au PLU (rédaction 2022)
principe de liaison proposé par le plan guide
Esquisse d'aménagement
maitrise foncière et phasage
lisibilité des parcours / mail central

ESQUISSE POUR L'AMÉNAGEMENT DE L'ÉCOQUARTIER DES CORDELIERS 106
orientations de programmation

SECTEUR ÉCOQUARTIER | EQUISSE D'AMÉNAGEMENT



Esquisse TANGRAM+ROUGERIE janvier 2022

Composition urbaine basée sur 8 ilots cessibles, comprenant diverses typologies de logements :
- 1 ilot résidence intergénérationnelle + crèche.
- 1 ilot individuel groupé rue ache de Lodève (très en recul sur sa parcelle, pourquoi ?)
- 1 ilot Maisons vigneronnes + collectif/intermédiaire rue Pierre Curie
- 1 ilot collectif accession sociale /+ individuel accolé + équipement
- A l'ouest, 3 ilots individuel superposé
- 1 ilot individuel accolé + petit collectif

Typologies individuelles en pourtour du site pour faire couture urbaine avec le tissu pavillonnaire existant.
Programmes collectifs en coeur de quartier

NOTES, REMARQUES ET QUESTIONS SUR LE PROGRAMME DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE ROUGERIE + TANGRAM - 07/03/22

Questions et remarques :

La desserte et le stationnement
Mauvaise lecture de la circulation (auto/piétonne/cyclable) au sein du périmètre de projet.
La circulation sur l'Ache de Lodève doit être précisée.
Comment s'organise le stationnement dans chacun des ilots (nombre de places, part surface/souterrain) ? Risque d'occupation des espaces extérieurs par la voiture.

Comment sont traités les débouchés sur le réseau viaire existant ?
Les logiques de continuités liaisons douces à grande échelle vers le centre-ville, la zone Cosmo et les équipements ne sont pas représentées. **Pourquoi la prépondérance donnée à la liaison est/ouest (liaison qui n'a aucune continuité) ?** Quel est le statut des 2 mails ? : ils ne se connectent à rien de significatif sur 3 côtés.

Les pourtours du site
Au sud, les parcelles autour de la Maison de santé ne sont pas intégrées au projet. Ni celle avenue de Lodève.
=> Il pourrait être intéressant de prévoir la mutation des parcelles du garage, radiologie, ingénierie Ache de Lodève. (comme envisagé/représenté dans des étapes précédentes de la ZAC) Ces 2 dernières activités sont typiquement des programmes pouvant être réimplantés en RDC de l'écoquartier. A-t-on testé une approche « gagnant gagnant » (?

La morphologie et forme urbaine

Beaucoup de programmes de logements individuels. **Faut-il encore de la maison individuelle en centre-ville ? ne faut-il pas rechercher des formes et gabarits plus dense à proximité immédiate du PEM et des équipements ?** A quel prix sortiront ces produits. A quelle cible s'adressent-ils ?

Un plan des hauteurs contextualisé dans ses rapports aux existants permettrait de mieux appréhender l'épannelage du quartier : la maison de santé est à R+ 3 de même que le programme en vis à vis de l'autre carrefour => Ne faut-il pas tenir le R+3 à certains endroits pour faire repère et jouer une hiérarchie de situations et de hauteurs ?

Il serait intéressant d'avoir des coupes sur les mails afin de visualiser le rapport logements collectif versus logements individuels accolés ou superposés.

Dans les ilots, il faudrait préciser :
- la délimitation des espaces publics / privés
- les modalités de gestion des parties communes (cœur d'ilot partagés ?)

La programmation
La crèche en lien avec le mail et le programme intergénérationnel fonctionne bien. Elle **pourrait** néanmoins **occuper un pied d'immeuble de la résidence intergénérationnelle.**
Pourquoi a-t-elle une emprise dédiée ?

La résidence intergénérationnelle est-elle un programme locatif et/ou accession ? 3 bâtiments. Enjeu de gestion dans le temps. Quel opérateur pressenti ?

Préciser le nombre et la répartition des logements : accession libre & sociale, part de logements locatifs sociaux.
Les maisons vigneronnes : modalités de production à préciser. S'agit-il de terrains à bâtir libres de constructeur ?

Préciser l'occupation des RDC. Les équipements ont des emprises propres. Pourquoi ne pas les insérer dans des socles d'immeubles ?

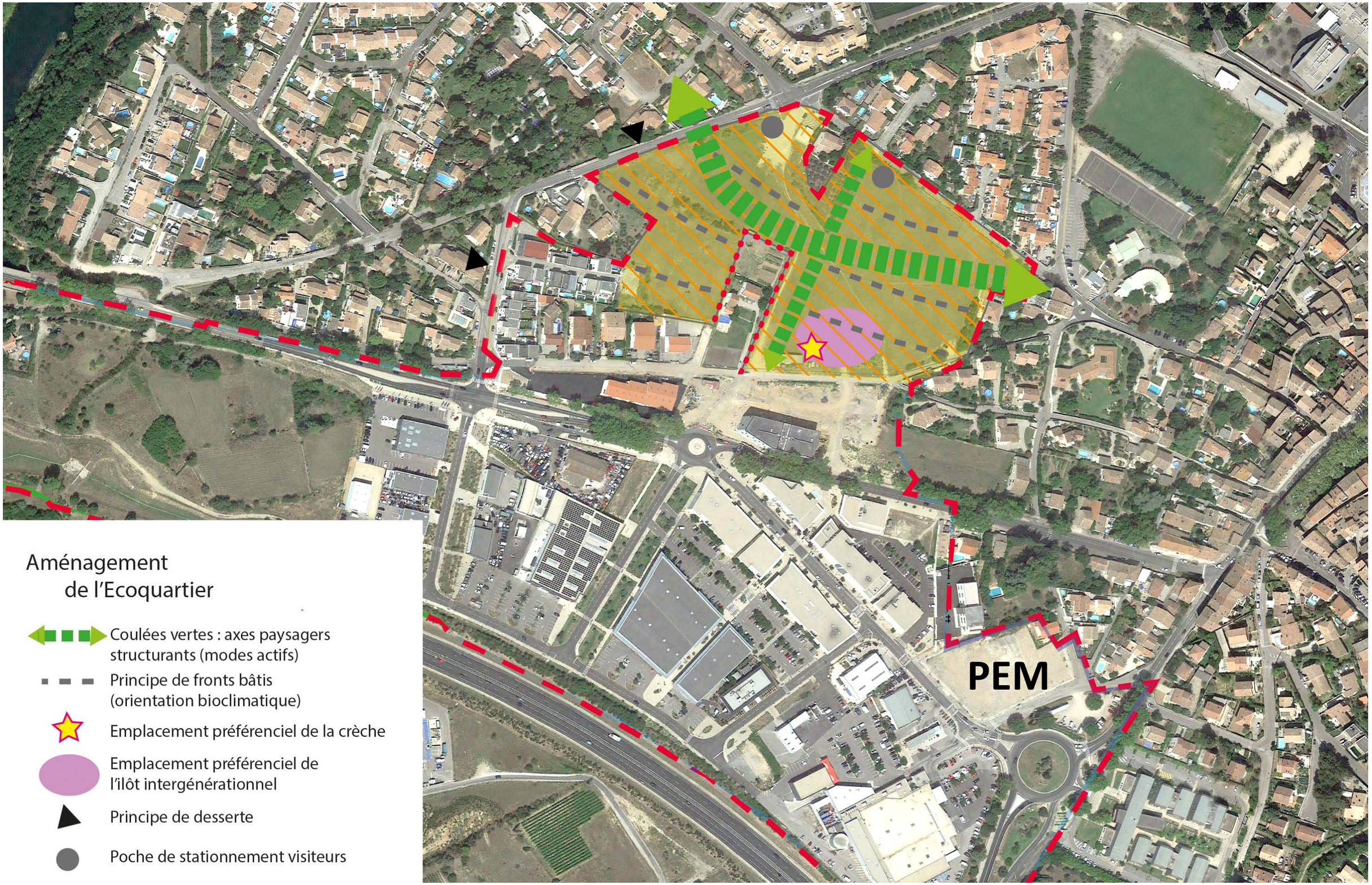
Le mail ne dispose d'aucun programme vecteur d'attractivité : uniquement des logements à l'alignement, avec éventuellement des jardins à l'arrière.

Les programmes de coworking/atelier de réparation sont à localiser selon nous plutôt dans le centre historique en lien avec le programme de revitalisation (enjeu de réactivation de locaux vacants). **Mieux vaudrait affecter les RDC à des services résidentiels (laverie partagée, salle de pratique sportive, atelier de bricolage partagé, local vélo sécurisé, etc.)**

Qui porte la construction et la gestion de l'équipement Maison de quartier. Est-ce la CCVH ?

La stratégie de plantation n'est pas explicite / ne contribue pas à la lisibilité de l'armature urbaine. Des alignements parfois très denses sur la trame nord/sud // quelques sujets épars sur le mail est/ouest.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ANNEXÉE À LA MODIFICATION DU PLU EN COURS



| PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE L'ÉCOQUARTIER (OAP / RÉDACTION PLU 2022)

Ce nouveau quartier d'habitation est central. L'objectif est de développer un écoquartier exemplaire à l'échelle de la vallée de l'Hérault ayant pour vocation de répondre aux mieux aux enjeux clés d'un « quartier durable ».
Le projet s'inscrit dans le cadre de la démarche de Labellisation nationale EcoQuartier porté par le Ministère de la Transition écologique.

Le parti d'aménagement et le programme de l'Ecoquartier doivent répondre aux besoins du territoire et aux attentes exprimées par les habitants à savoir:
- Développer la présence de la nature et en faciliter l'accès,
- Développer le lien social,
- Conserver un « esprit Village »,
- Développer les cheminements piétons et l'utilisation du vélo.

Les objectifs donnés au projet d'écoquartier:

Répondre aux besoins en logements du territoire et offrir une variété d'habitats

L'objectif est de parvenir à la mixité sociale et à l'équilibre des générations. Il s'agit de répondre à des besoins spécifiques : jeunes ménages, familles, familles monoparentales, personnes seules âgées ou non...

Le projet doit donc offrir une variété de typologies de logements adaptés aux besoins et permettant les parcours résidentiels. Il respectera les objectifs de production de logements fixés par le PLH, en particulier:
- La création de logements en accession abordable.
- La création de logements intergénérationnels.
- La production de 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération.

Réduire l'empreinte énergétique et carbone du futur quartier :
- Concevoir des ilots de manière à y assurer le bioclimatisme des bâtiments par une orientation pertinente, la création d'ombre et la présence de pleine terre, afin d'éviter les effets ilots de chaleur urbain,
- Penser l'organisation du quartier et les formes urbaines de manière à faciliter la mise en œuvre de dispositifs de valorisation des énergies renouvelables performants (pour atteindre les objectifs de la RE 2020 à minima),
- Développer les énergies renouvelables localement pertinentes,
- Favoriser l'usage de matériaux bio sourcés, issus de circuits courts, recyclables ou recyclés pour la construction,
- Développer et favoriser l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture (vélos et marche à pied), réduire la place de la voiture dans le quartier.

Concevoir un quartier ouvert sur la ville favorisant le lien social
- Offrir un espace de nature ouvert au cœur du quartier avec la création d'un parc à la croisée des chemins (2 « coulées vertes » formant la pièce structurante de l'écoquartier)
- Accueillir des espaces et lieux de partage, d'échanges sur le parc (ex : jeux, jardins partagés, lieux mutualisés, petits équipements collectifs, vergers, kiosque etc....)
- Faire un quartier perméable pour les mobilités douces (en utilisant notamment les 2 coulées vertes comme nouveaux axes de déplacement doux distribuant des espaces publics de proximité en cœur de quartier.)

Mettre en valeur la qualité du cadre de vie et l'appuyer sur une mise en valeur du grand paysage, de l'architecture et d'une présence forte de la nature au sein du quartier :
- Valoriser les nouvelles formes d'habiter et permettre la mutation des logements,
- Offrir un rapport au grand paysage avec des panoramas à la fois sur le Pic Baudille, sur la silhouette villageoise de Gignac et ses monuments,
- Offrir une grande variété d'usages : aménager des lieux de jeux et de découverte de la biodiversité, pédagogiques et notamment en lien avec la proximité des équipements (scolaire, crèche, pôle de santé…), des jardins partagés, des vergers, des cheminements doux, des parcs de promenade, …
- Soigner les façades urbaines, le traitement des clôtures et les interfaces avec les tissus urbains voisins.

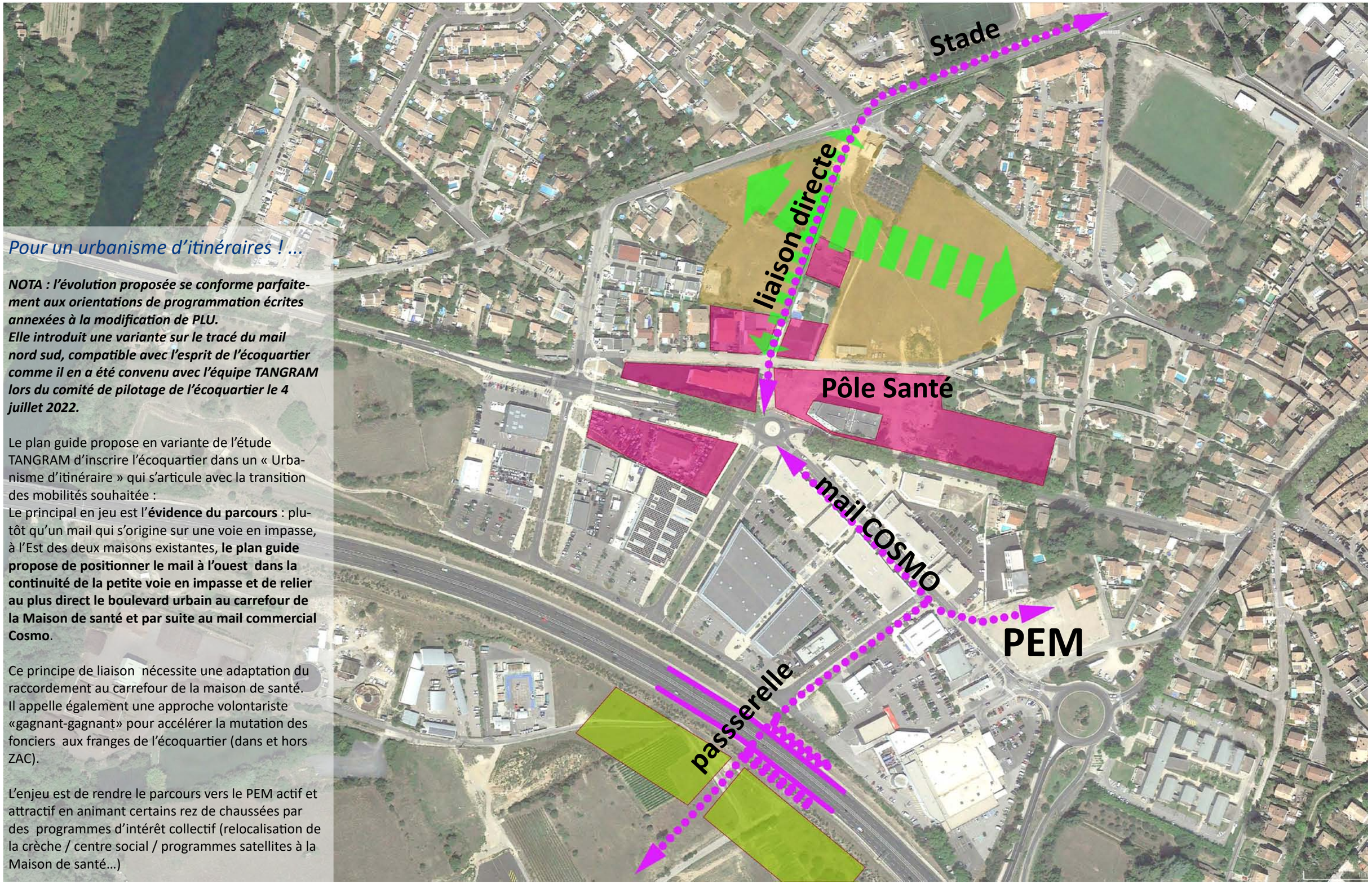
Favoriser la place de la nature, offrir une fonction écologique forte au quartier :
- Créer des espaces supports de biodiversité,
- Faciliter la mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces verts publics par un choix adapté de essences végétales (essences locales adaptées au climat, peu consommatrices d'eau…)

Déployer une gestion alternative des eaux pluviales :
- Mettre en valeur les dispositifs de gestion des eaux pluviales par une dimension paysagère, récréative et éventuellement pédagogique du parcours de l'eau,
- Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment pour les besoins de stationnement en privilégiant le stationnement groupé, et en privilégiant les revêtements perméables,

Un quartier apaisé et bien connecté :
- Réduire le linéaire de voirie à son minimum fonctionnel. Organiser la desserte du quartier depuis les voies existantes bordant l'écoquartier afin de minimiser la création de nouvelles voies routières au sein du quartier et prévoir le lien avec les quartiers voisins,
- Donner une nouvelle lisibilité aux itinéraires des modes doux.
- Prévoir systématiquement des espaces généreux dédiés aux piétons et vélos, et prévoir les équipements de stationnements vélos nécessaires.
- Organiser l'offre de stationnement à l'ilot ou à la parcelle pour répondre aux différents besoins en limitant son empreinte spatiale, favoriser les stationnements visiteurs regroupés à l'îlot et les accompagner d'un traitement paysager qualitatif et pratique.
- Relier l'écoquartier en modes actifs au Pôle d'échange de Gignac.

Ainsi, les orientations d'aménagement de l'écoquartier sont :
- L'organisation de l'écoquartier autour d'un parc urbain constituant un poumon vert et un espace « de lien social ». Sa composition est basée sur la création de 2 « « coulées vertes » formant deux espaces verts structurants qui se croisent en cœur de quartier. Ces espaces devront être végétalisés, perméables et supports d'usages et fonctions variées : agréments, loisirs, jeux, liaisons douces, gestion hydraulique paysagère, espace de rencontre, jardins potagers partagés ou non, vergers…
- L'accueil d'une crèche,
- Une production de logements comprise entre 150 et 260 logements,
- Une mixité des typologies de logements : accession libre, locatif libre, locatif social.
- Pour rappel le quartier devra accueillir à minima 30% de logements locatifs sociaux, des logements en accession abordable et inclura de l'habitat intergénérationnel. Une variété et une évolutivité des formes urbaines : habitat individuel, individuel dense, intermédiaire, collectif…
- Une qualité architecturale et urbaine forte, traduisant un esprit « village »,
- Des hauteurs adaptées et variées, une hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m.
- La voiture exclue du cœur de quartier (coulées vertes) et un stationnement géré à l'îlot et/ou à la parcelle et des parkings visiteurs.
- Une maîtrise forte de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols
- Une dimension écologique et une performance énergétique dans les modes constructifs et les modes de gestion des eaux pluviales entre autres,
- Une réduction des risques et des nuisances.

PRINCIPE DE LIAISON DIRECTE PRÉCONISÉE PAR LE PLAN GUIDE GIGNAC 2040



Pour un urbanisme d'itinéraires ! …

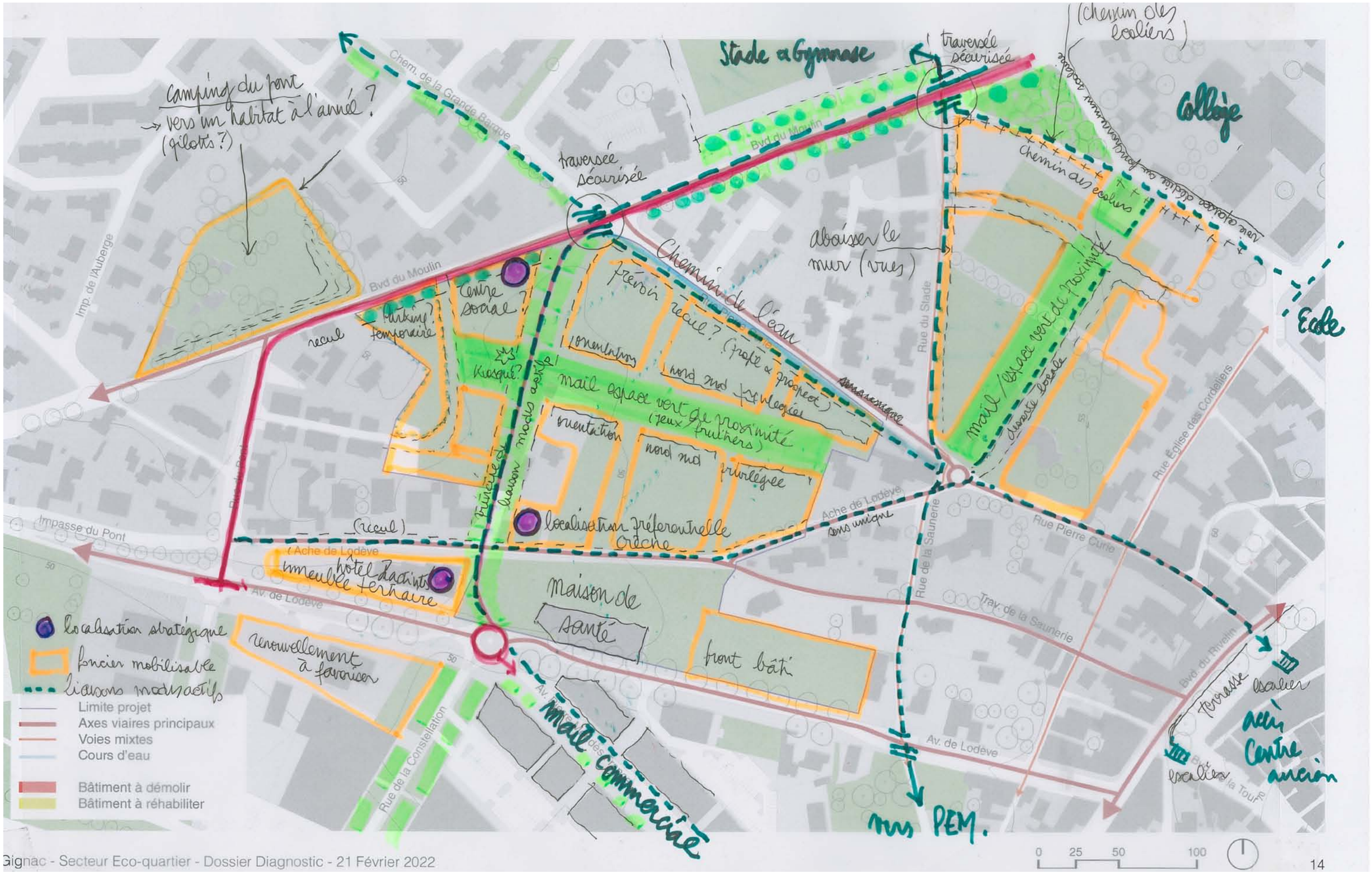
NOTA : l'évolution proposée se conforme parfaitement aux orientations de programmation écrites annexées à la modification de PLU.
Elle introduit une variante sur le tracé du mail nord sud, compatible avec l'esprit de l'écoquartier comme il en a été convenu avec l'équipe TANGRAM lors du comité de pilotage de l'écoquartier le 4 juillet 2022.

Le plan guide propose en variante de l'étude TANGRAM d'inscrire l'écoquartier dans un « Urbanisme d'itinéraire » qui s'articule avec la transition des mobilités souhaitée :
Le principal en jeu est l'**évidence du parcours** : plutôt qu'un mail qui s'origine sur une voie en impasse, à l'Est des deux maisons existantes, **le plan guide propose de positionner le mail à l'ouest dans la continuité de la petite voie en impasse et de relier au plus direct le boulevard urbain au carrefour de la Maison de santé et par suite au mail commercial Cosmo**.

Ce principe de liaison nécessite une adaptation du raccordement au carrefour de la maison de santé.
Il appelle également une approche volontariste «gagnant-gagnant» pour accélérer la mutation des fonciers aux franges de l'écoquartier (dans et hors ZAC).

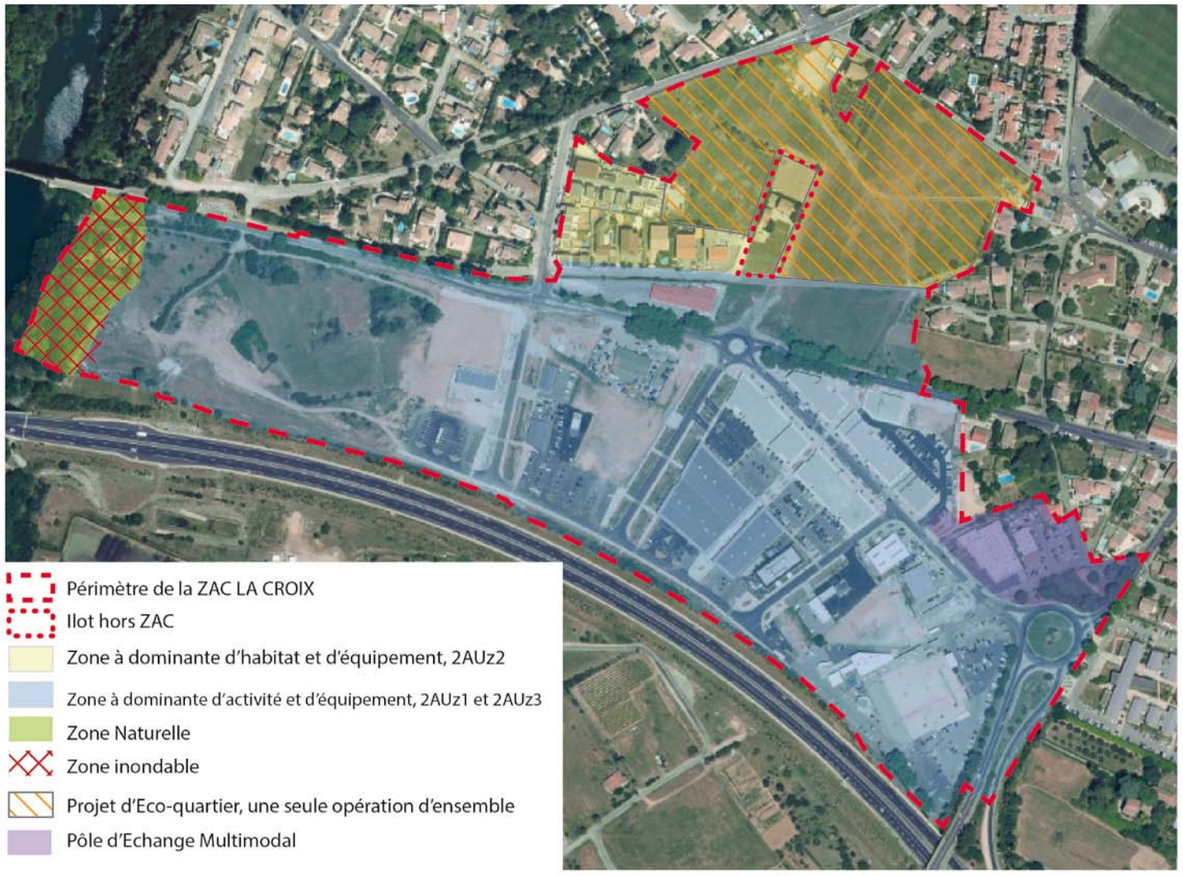
L'enjeu est de rendre le parcours vers le PEM actif et attractif en animant certains rez de chaussées par des programmes d'intérêt collectif (relocalisation de la crèche / centre social / programmes satellites à la Maison de santé…)

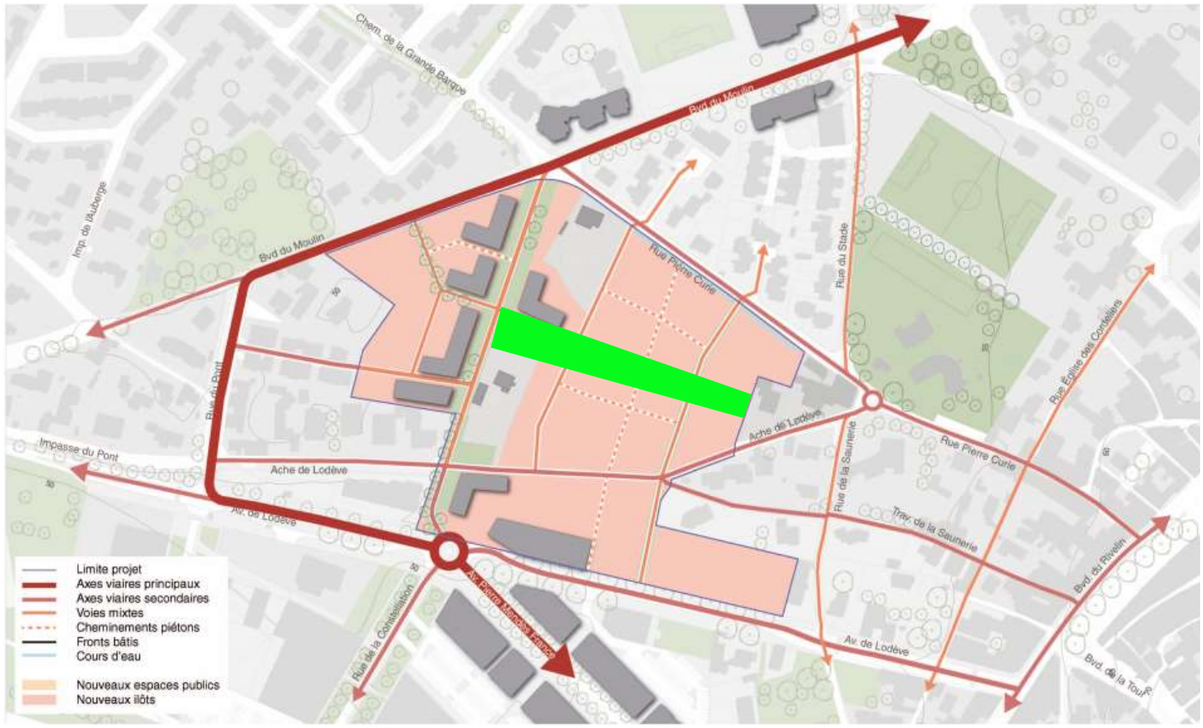
VARIANTE PRÉCONISÉE PAR LE PLAN GUIDE GIGNAC 2040



Gignac - Secteur Eco-quartier - Dossier Diagnostic - 21 Février 2022

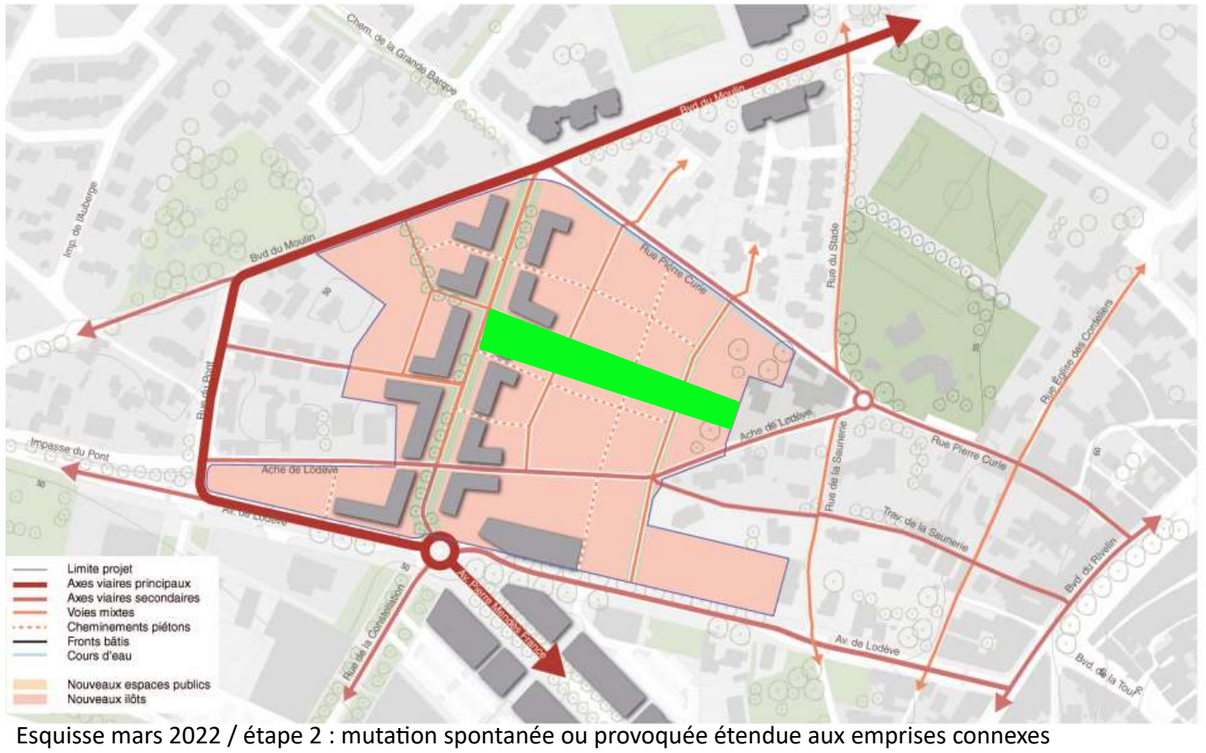
| MAÎTRISE FONCIÈRE ET PHASAGE





Esquisse mars 2022 / étape 1 : mutation limitée aux emprises maîtrisées

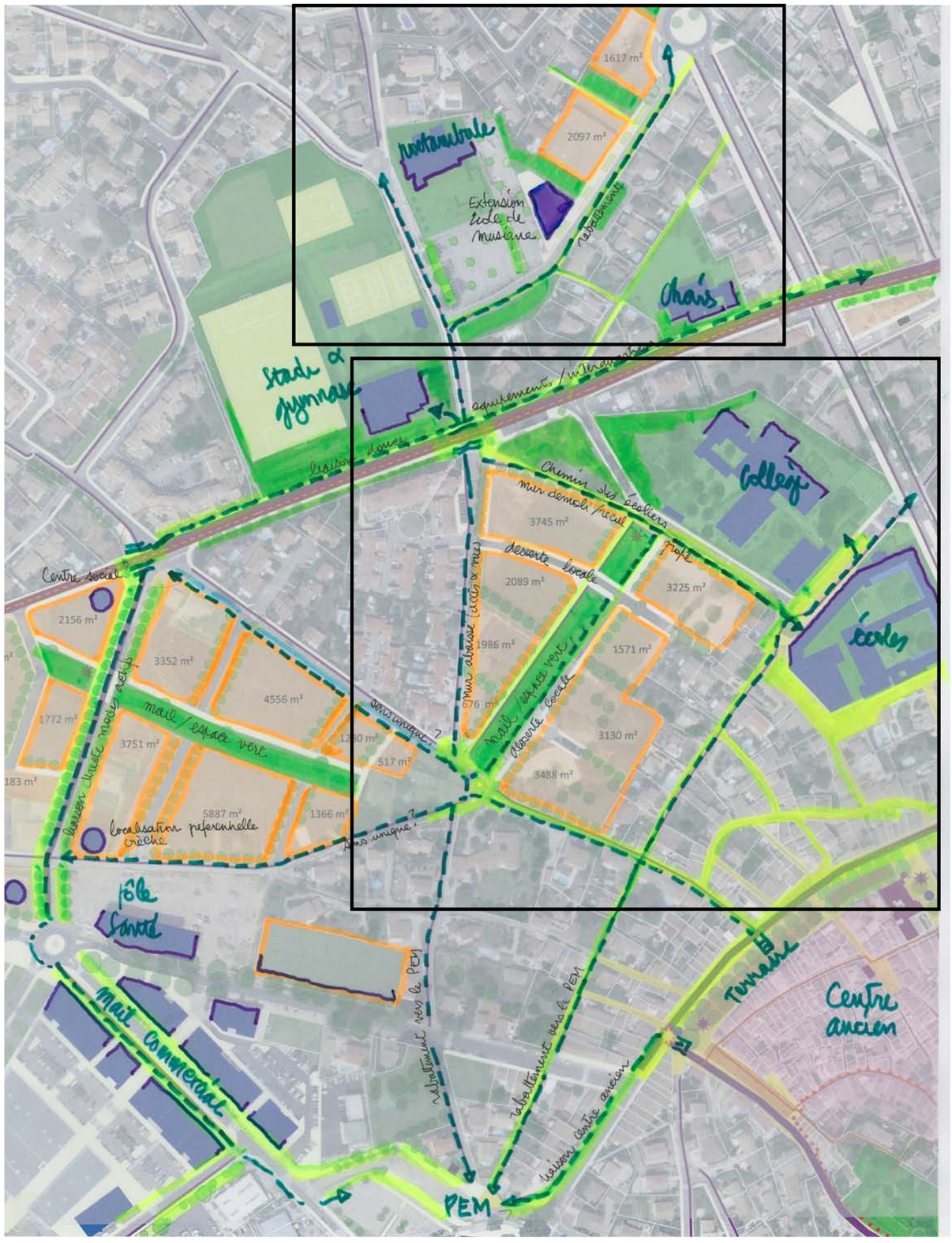
Le périmètre de la ZAC de la croix exclut deux maisons au sud et au nord de l'écoquartier. D'autres emprises, actuellement occupées par des bâtiments d'activités sont incluses dans le périmètre de la ZAC, mais non maîtrisées par l'aménageur. La maîtrise foncière de ces emprises relève dès l'ors de négociations amiables dans une temporalité incertaine. Les deux schémas ci contre illustrent la possibilité d'un phasage et confirment la lisibilité du dispositif et des itinéraires dès les premières phases de réalisation de la ZAC.



Esquisse mars 2022 / étape 2 : mutation spontanée ou provoquée étendue aux emprises connexes

ECOQUARTIER DE LA CROIX | LISIBILITÉ DES PARCOURS ET MAIL CENTRAL

ESQUISSE POUR L'AMÉNAGEMENT DE L'ÉCOQUARTIER DES CORDELIERS



ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION

Près de 4 ha de renouvellement urbain en centre bourg

Le projet d'écoquartier des Cordeliers fait l'hypothèse d'un **transfert et de la reconstruction à neuf d'équipements vieillissants** :

- le stade Guy Paulet et le terrain de Tambourin sont transférés sur le secteur Passide à proximité du Lycée et de la Halle sportive pour créer une centralité attractive

- la **crèche «les Calinous»** est transférée dans l'écoquartier de la Croix pour y être agrandie et associée à un projet de résidence intergénérationnelle

- le **centre social «Le Mescladis»** est transféré sur le mail de l'écoquartier de la Croix pour animer le « rez de ville »
du nouvel itinéraire vers le PEM

Ces emprises totalisent un peu plus de **3 ha bruts pour y développer un quartier résidentiel « des courtes distances »**, à proximité immédiate du collège, de l'école du Laurès, du pôle commercial Cosmo, du pôle d'échange multimodal et du centre ancien.

Un peu plus au nord, le **transfert des ateliers municipaux** vers le secteur Passide libère un peu moins de **un hectare brut pour de la valorisation immobilière** et une requalification paysagère du chemin Marc Galtier.

Orientations de programmation

Sur l'emprise du stade, le plan guide propose :

- de créer un cheminement confortable entre le stade, le collège et le groupe scolaire : l'**aménagement du « chemin des écoliers »** prévoit la démolition du mur existant avenue Jean Borel et le long de la Traverse des Cordeliers pour y aménager un large trottoir ombragé par des plantations d'alignement.

- de créer **un mail central, espace vert de proximité**, lieu de rencontre et de promenade, espace de jeu, semblable à celui prévu dans l'écoquartier de la Croix,

- d'organiser la desserte automobile du quartier par les voies périphériques et **une simple voie de desserte locale** connecté d'une part au carrefour de l'ancien chemin de Lodève (actuel accès « Mescladis ») et d'autre part à la rue du stade au droit de la rue du Jeu de Tambourin/impasse du Battoir.

L'aménagement ainsi esquissé dégage environ 2 ha nets de foncier pour la construction d'environ **160 logements intermédiaires**.

Sur l'emprise des ateliers municipaux, le plan guide propose :

- de mailler le réseau des cheminements piétons par un **traitement qualitatif du chemin Marc Galtier** vers le stade et vers le PEM avec la plantation d'écrins végétaux (ilots de fraicheur) et le prolongement du chemin existant entre la rue Saint Baudille et le chemin Marc Galtier.
- une extension et un **paysagement du parking de l'espace culturel du Sonanbule.**

Concernant la programmation immobilière, deux scénarios sont envisagés :

1/ l'extension de l'école de musique
La première option consiste à réaliser une simple **extension de l'école de musique** actuellement à l'étroit dans ses locaux (emprise au sol esquissée : environ 500 m²) et à construire **une quarantaine de logements** proches des services et du centre ancien.

2/ le Pôle de musiques actuelles
Le second scénario, plus ambitieux, consiste à compléter l'offre d'équipements du bassin de vie par le déploiement d'un véritable **Pôle de musique dédié aux musiques actuelles.**

La programmation de ce nouvel équipement (en cours de réflexion à ce jour) doit permettre de répondre aux besoins et de donner un nouveau souffle à l'activité croissante du Sonambule en créant des passerelles avec l'école de musique et les autres institutions musicales locales. A la fois lieu de résidence, espace d'enregistrement et de répétition, **le projet de Pôle de musique vise à créer un nouveau lieu de convivialité et de création pour accueillir la vie musicale locale.**

Sur les emprises résiduelles, la programmation de nouveaux logements pourra être déployée.

SECTEUR CAVE COOPÉRATIVE

GIGNAC, BOURG DES COURTES DISTANCES | HABITER PROCHE DES SERVICES
ORIENTATIONS POUR LE RENOUVELLEMENT DU SECTEUR CAVE COOPÉRATIVE

SECTEUR CAVE COOPÉRATIVE | SITUATION, CONTEXTE, ENJEUX

Située au cœur de l'Hérault, dans une région subissant une forte pression foncière du fait de la présence des autoroutes A75 et A750, Gignac, avec plus de 6400 habitants, a conforté sa position de carrefour, mais reste avant tout un village occitan. La tendance lourde est de consommer de plus en plus d'espaces agricoles et naturels pour répondre aux demandes de nouveaux habitants souhaitant une propriété individuelle sous la forme pavillonnaire.

Dans ce contexte, et pour éviter l'étalement urbain, la commune souhaite se doter d'une stratégie urbaine ambitieuse pour un aménagement durable de Gignac à Horizon 2040. La volonté de la municipalité est de donner à Gignac une dynamique propre, loin de la ville dortoir. Il s'agit de permettre à Gignac d'accéder au statut de petite ville attractive et dynamique organisant et desservant autour d'elle un territoire plus rural, et affirmer sa fonction de centralité.

Pour ce faire, la ville de GIGNAC a lancé des études préalables à la mise en œuvre du projet urbain communal. Le périmètre de l'étude et donc du plan guide attendu représente une superficie d'environ 280 ha et identifie quatre secteurs à enjeux, dont le secteur de la Cave coopérative, sur lequel la commune entend maîtriser le développement.

Dans ce contexte, la commune doit donc pouvoir encadrer les projets immobiliers dans ces secteurs et anticiper les investissements publics inhérents dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants.

Afin de définir son projet urbain, la commune se fixe sur le secteur d'étude les objectifs suivants :
- Favoriser la mixité fonctionnelle (habitat, commerce, artisanat, bureaux) et la mixité sociale ;
- Autoriser une densification maîtrisée :
- Repenser la maillage inter-quartiers.

L'étude urbaine préalable apportera les éléments de réponse vis-à-vis des enjeux suivants :
- La fluidité et la continuité des cheminements piétons ; - L'amélioration de la desserte automobile ;
- L'évaluation de la capacité de densification admissible;
- La structuration de l'entrée de ville depuis la R.D.9 (Route de Lagamas) et le rond-point vers l'Avenue du Maréchal Foch.

ENJEUX RETENUS À L'ISSUE DU DIAGNOSTIC POUR L'ÉTUDE DU SECTEUR

Le secteur «cave coopérative» se situe à proximité immédiate du centre ancien, en continuité des faubourgs. Situé à proximité de la gare et du tracé de l'ancienne ligne de chemin de fer (avenue du Moulin|Mas Faugère), le bâtiment de la cave coopérative, construit au début du 20 eme siècle est le témoin d'un temps encore proche où la vie locale s'organisait autour d'une viticulture villageoise. Désormais désaffecté (car inadapté aux évolutions technologiques), le bâtiment imposant de la « coopé » symbolise pour les Gignacois une identité collective et locale, au même titre que les traces du canal et pose la question d'une conservation mémorielle et de l'évolution des usages qu'il abrite...

La volonté municipale est d'inscrire la transformation de la Halle dans une vision prospective du renouvellement urbain à l'horizon 2040 à l'échelle d'un périmètre élargi intégrant pour tout ou partie le renouvellement de la zone d'activités vieillissante des Armillières.

Conserver, aménager, transformer, détruire, désaffecter, réaffecter...préserver les traces du passé viticole

L'étude qui suit débute classiquement par un inventaire des enjeux et atouts patrimoniaux et paysager :
- analyse des formes urbaines : limites du faubourg, patrimoine industriel et agricole, bâti industriel sans qualité, bâti pavillonnaire peu dense :
- repérage des vestiges et infrastructures agricoles (traverse des jardins, vigne, murs de pierre sèche, canalets, cuves, ...)
- repérage des arbres remarquables à préserver.

Le second temps du diagnostic porte sur une analyse sommaire des déterminants préopérationnels et de la mutabilité foncière en croisant différents critères :
- la nature de la propriété foncière (publique / commune, privée / propriétaires occupants, baux locatifs...)
- la nature de l'occupation (habitat, activité économique...) et qualité du bâti.

Le troisième temps consiste en un état des lieux prospectif et questionne l'inscription du périmètre dans la perspective d'une transformation de l'armature du bourg en termes d'accessibilité et de centralité.

INSCRIRE LE SECTEUR CAVE COOPÉRATIVE DANS LA VISION DU CENTRE BOURG ÉLARGI

Les orientations retenues pour le plan guide Gignac 2040 prévoient :

- la réduction du trafic automobile et et le réaménagement du boulevard du Moulin pour accueillir une part du transit traversant le bourg par l'actuelle RD32

- l'apaisement du centre ancien et l'extension du centre bourg jusqu'à la boucle Armillières | Mas Faugère| Moulin | Pont, nouvelle limite du coeur de bourg ;

la mise en sens unique du boulevard Pasteur entre le carrefour des gorges de l'Hérault et le carrefour de la ZA des Armillières ;

- la promotion des modes actifs pour les déplacements locaux quotidiens par une redistribution des centralités de quartier et l'aménagement d'itinéraires attractifs, confortables et sécurisés vers les pôles de transport et de services dont le futur PEM sutué en entrée de ville à l'extrémité de la rue de l'Eglise des Cordeliers.

DES ESPACES PUBLICS AU SERVICE D'UN PROJET DE MOBILITÉ DURABLE

La vision prospective retenue pour le plan guide transforme la hiérarchie viaire qui dessert et traverse le secteur Cave coopérative :

- l'appréhension globale du périmètre d'étude et l'approche opérationnelle retenue ouvre des possibilités de recomposition foncière et la possibilité d'adapter l'emprise et le gabarit des voies à la nouvelle hiérarchie viaire projetée ;

- l'élargissement et le renouvellement urbain des rives de la traversée de la ZAE des Armilières renforce la visibilité et l'accessibilité du secteur qui devient une vitrine pour les véhicules en transit ;

- le redressement du raccordement Roumagnac |coopératives permet un rabattement direct depuis la voie cyclable d'Aniane vers le pôle d'échanges multimodal projeté en entrée de ville dans le secteur COSMO ;

- la continuité Moulin|Mas Faugère au droit de l'actuelle Poste permet de rendre lisible et fluide l'itinéraire proposé en alternative à la traversée du centre bourg ;

- les infrastructures héritées du passé agricole (canalets, murs, traverses...) sont autant de supports pour affirmer la trame de paysage et de déplacements doux.

UNE PROGRAMMATION AMBITIEUSE

Comme observé en phase diagnostic, les formes urbaines agglomérées du centre ancien et les courées des faubourgs atteignent des densités semblables ou spéieures aux objectifs du SCOT (densité brute > 35 logements/ha).

L'apaisement et la redynamisation du centre ancien, la recomposition des centralités de services et l'aménagement d'itinéraires piétons confortables vers les équipements renforce l'attractivité résidentielle du secteur Cave Coopérative et nous incite à y proposer des formes et des objectifs de densité ambitieux.

Le décopupage foncier esquissé ci après permet
- de privilégier des formes de bâti continues en analogie avec celles des faubourgs (habitat collectif, habitat groupé, maisons de ville)
- de composer des formes résidentielles afavorisant la mutualisation de «communs» (parkings, jardins collectifs, petits équipements de quartier...)
- d'implanter les constructions face aux vents dominants pour tirer le meilleur parti des possibilités de ventilation naturelle.

relevé des vents dominants à Gignac sur la période du 3 au 10 juin 2022 (source Météoblue)

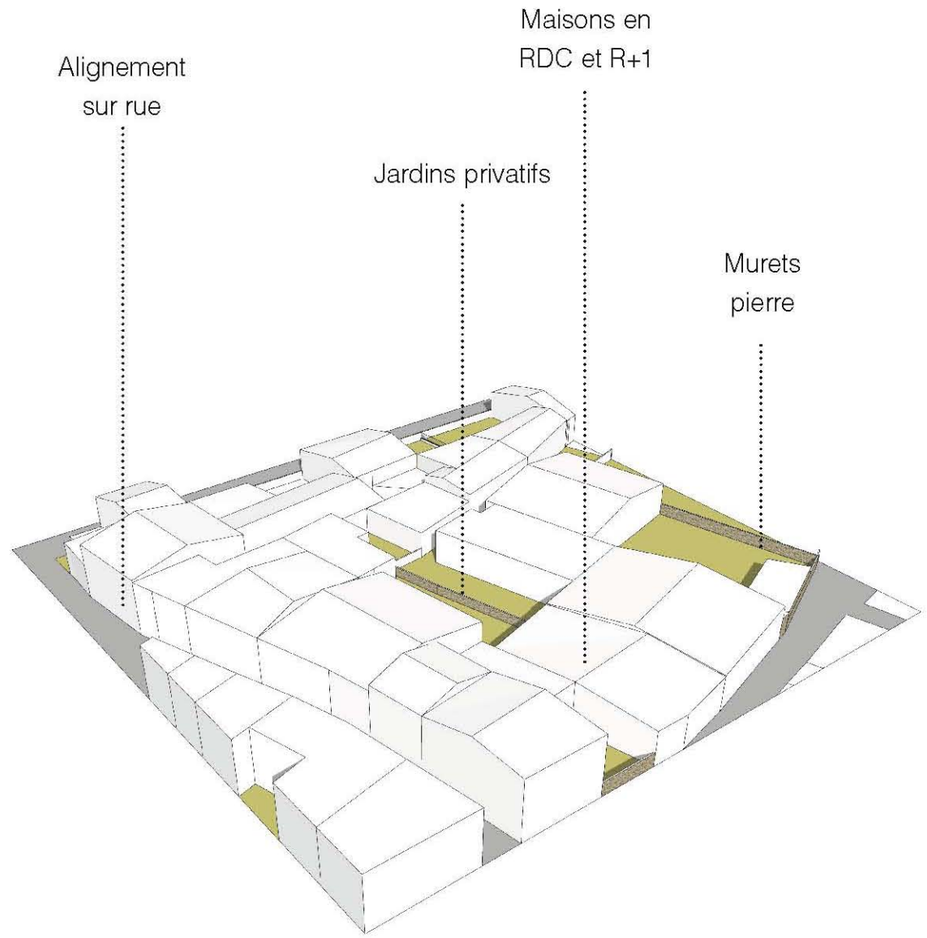
ABORDS CAVE COOPÉRATIVE | DES FORMES BÂTIES DENSES ET ACCOLÉES

Maisons de faubourg bâties avant 1946

«BOULEVARD PASTEUR»
RDC à R+2 (h = 4 m - 9m)

Surface périmètre analysé :	**10 000m2**
Emprise au sol :	**6 016 m2**
Coefficient d'emprise au sol :	**0,6**
Espace libre privatif :	**2 757m2**
Espace public :	**1 220m2**
Usage :	**maisons individuelles**
Densité :	**30 bâtiments/ha**

Surface du périmètre analysé : 10 000m2



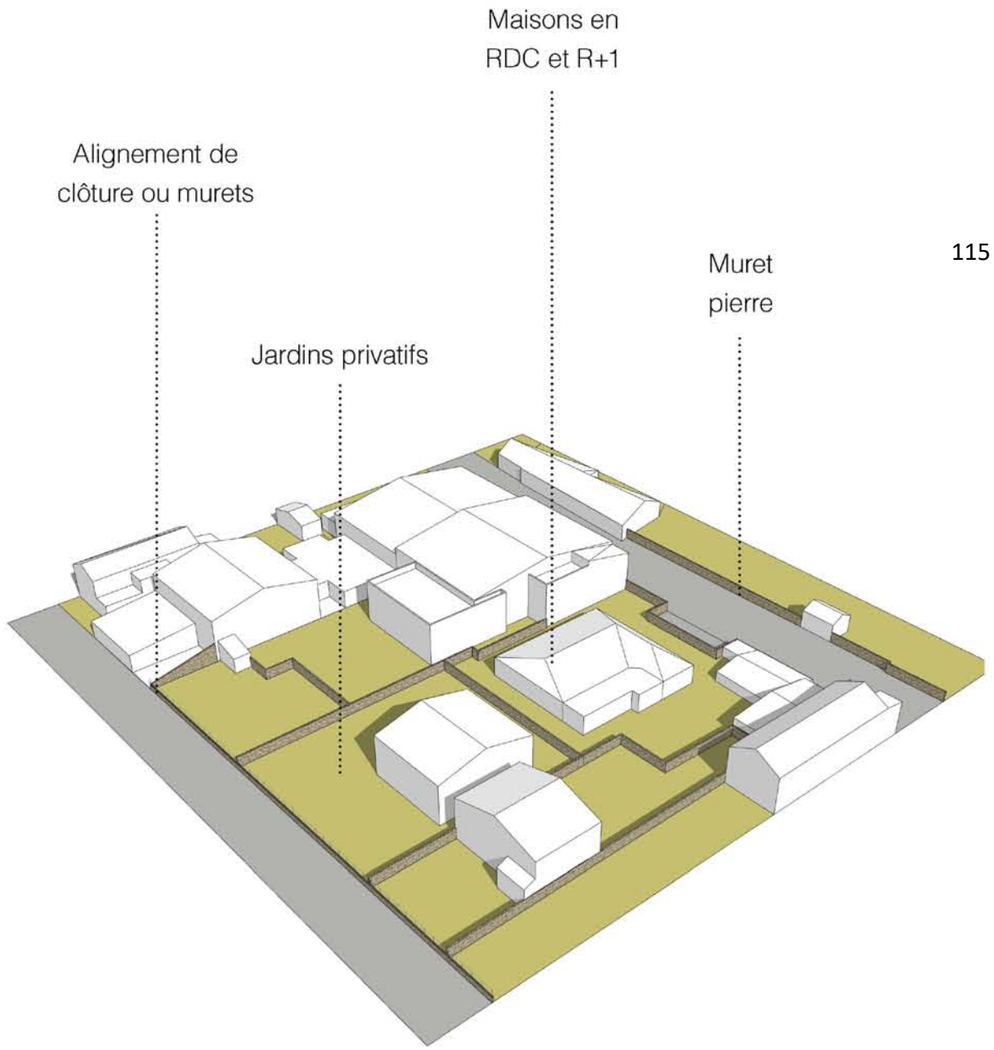
ABORDS CAVE COOPÉRATIVE | DES FORMES BÂTIES DENSES ET ACCOLÉES

Maisons de faubourg avec des jardins privés bâties avant 1946

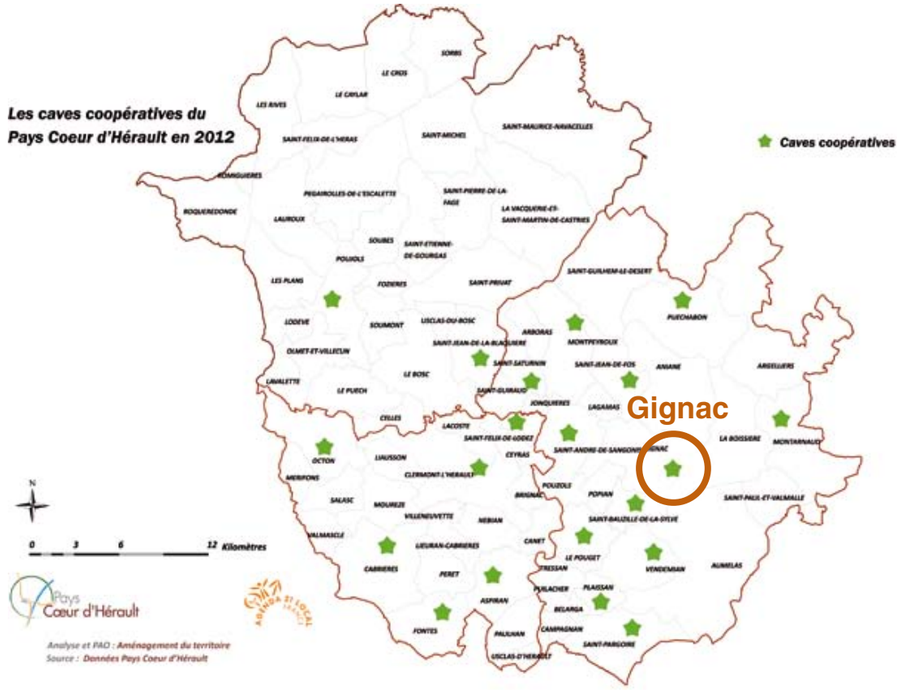
«AV. MARCELLIN ALBERT»
RDC et R+1 (h = 4 m - 9m)

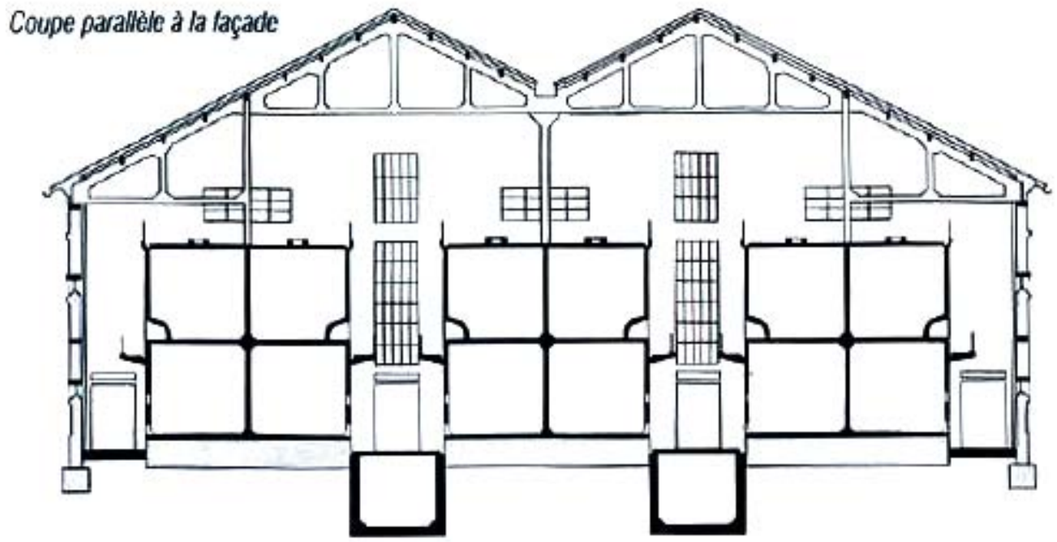
Surface périmètre analysé :	**10 000m2**
Emprise au sol :	**3 440 m2**
Coefficient d'emprise au sol :	**0,34**
Espace libre privatif :	**4 650m2**
Espace public :	**1 910m2**
Usage :	**mixte maisons et commerces**
Densité :	**30 bâtiments/ha**

Surface du périmètre analysé : 10 000m2



LA CAVE COOPÉRATIVE | UN MARQUEUR HISTORIQUE À METTRE EN VALEUR

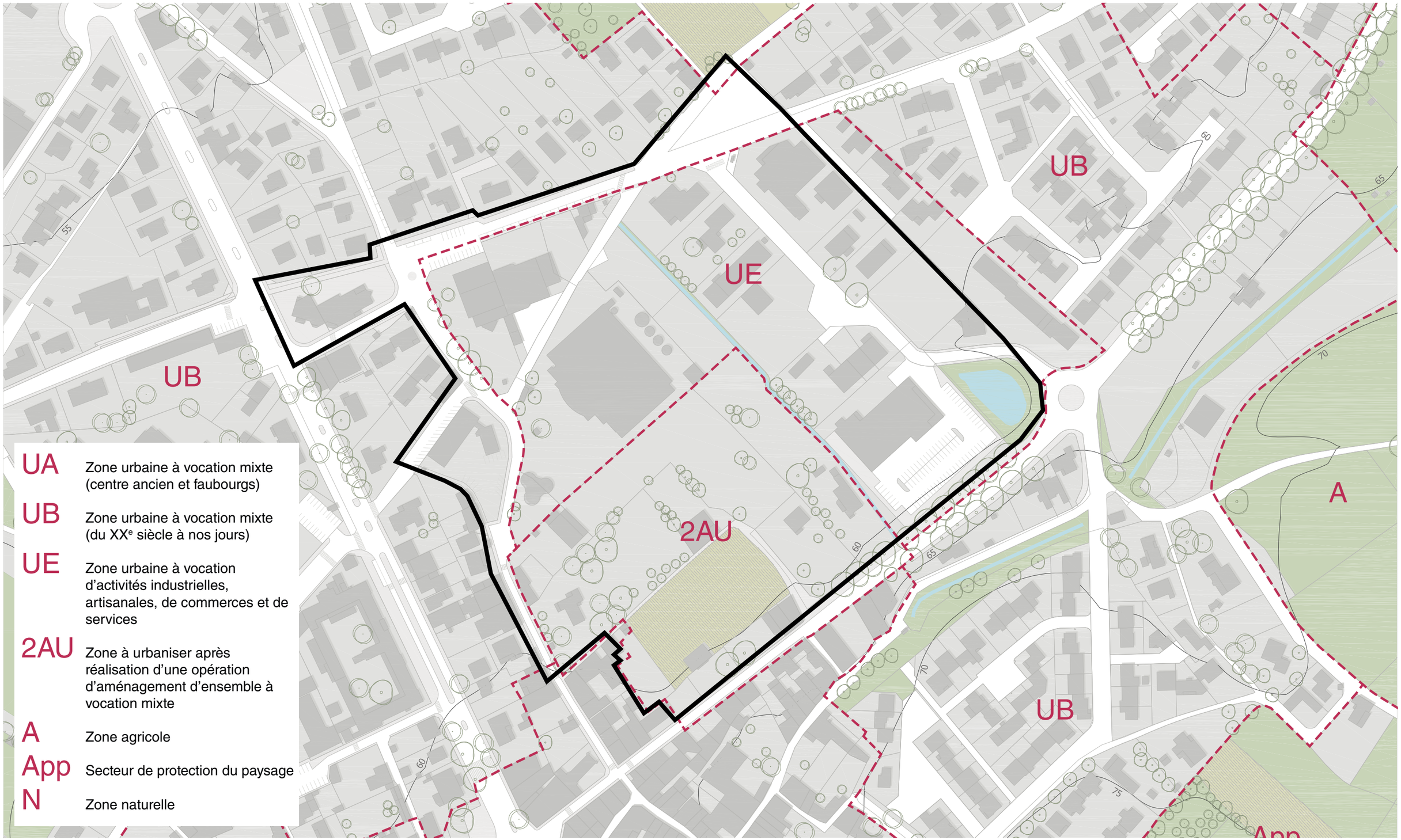




GEAVIA

LA CAVE COOPÉRATIVE | UNE ARCHITECTURE ET UN PAYSAGE LIÉ AUX VIGNES

DIAGNOSTIC | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS



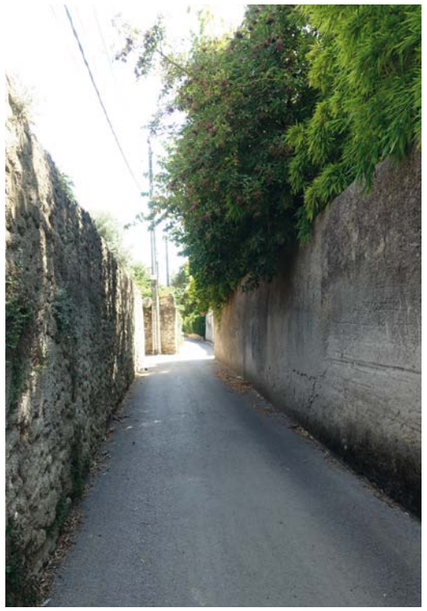
UA	Zone urbaine à vocation mixte (centre ancien et faubourgs)
UB	Zone urbaine à vocation mixte (du XXe siècle à nos jours)
UE	Zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales, de commerces et de services
2AU	Zone à urbaniser après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation mixte
A	Zone agricole
App	Secteur de protection du paysage
N	Zone naturelle

DIAGNOSTIC |

Le site, ses atouts, ses contraintes :

- Un patrimoine bâti lié à l'activité viticole identitaire de Gignac > à réinvestir et relier au terroir,
- Une typologie de venelles avec mur en galet > à maintenir et retrouver,
- Un patrimoine arboré ponctuel (cèdre, pin, micocoulier notamment) : à relever précisément, préserver et conforter en vue de créer un îlot de fraicheur l'été

Les cuves : vers de nouveaux usages :
espace de dégustation avec terrasse belvédère ?



Les venelles et mur en galets, avec végétation privée participant de la qualité paysagère > typologie à reconduire dans la fabrication de ce nouveau secteur

Parcelle viticole : exploitation actuelle ? Conservée et/ou en devenir pour maintenir un espace de culture : vigne témoin, avec cépages adaptés à la sécheresse, vigne verger ?

Patrimoine arboré : à identifier précisément et intégrer dans la composition de ce nouveau secteur

CAVE COOPÉRATIVE | REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Gignac - Secteur Cave Coopérative - Dossier Diagnostic - Avril 2022

0 25 50 100

CAVE COOPÉRATIVE | REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

1

2

3

4

5

6

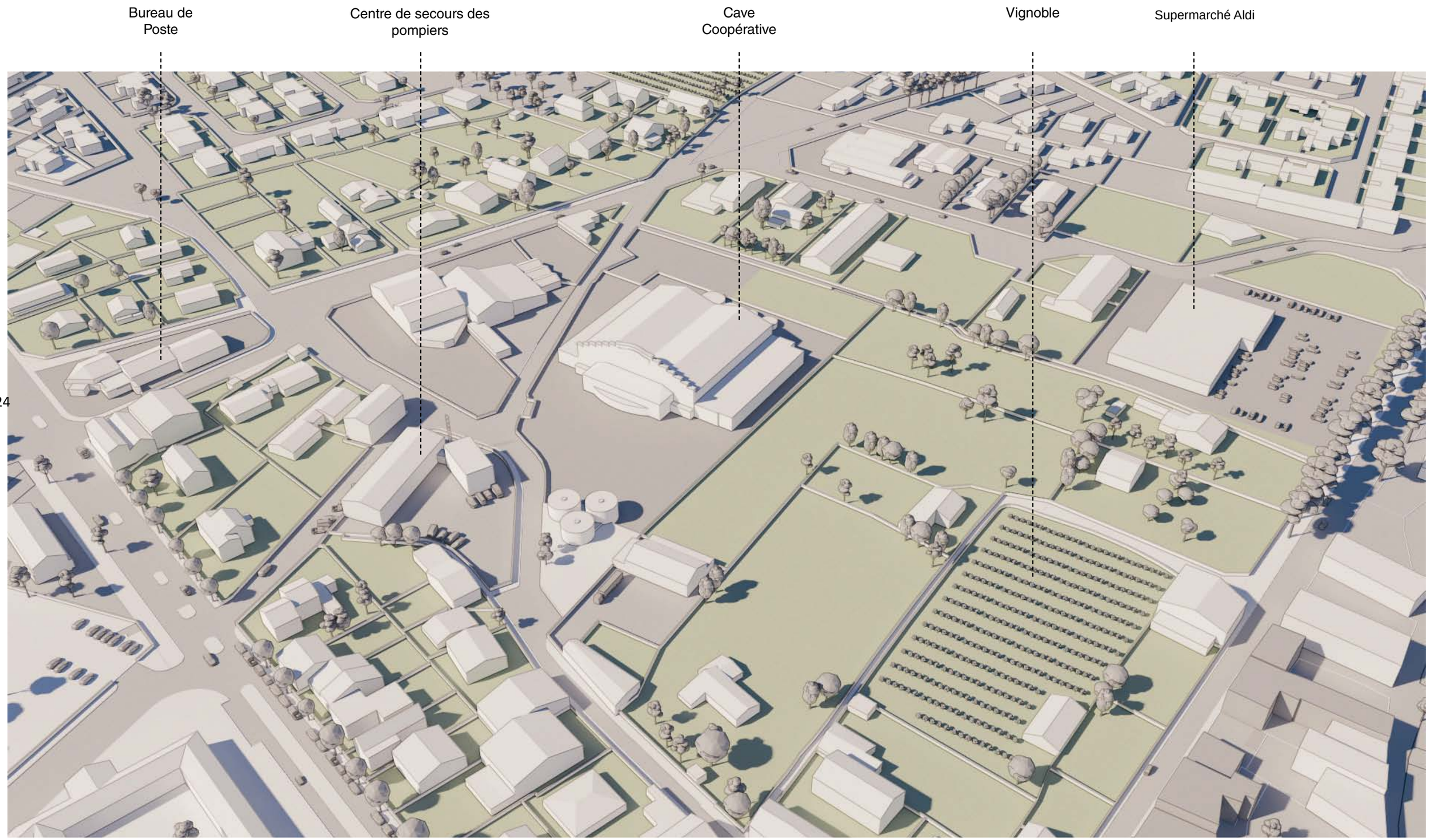
123

7

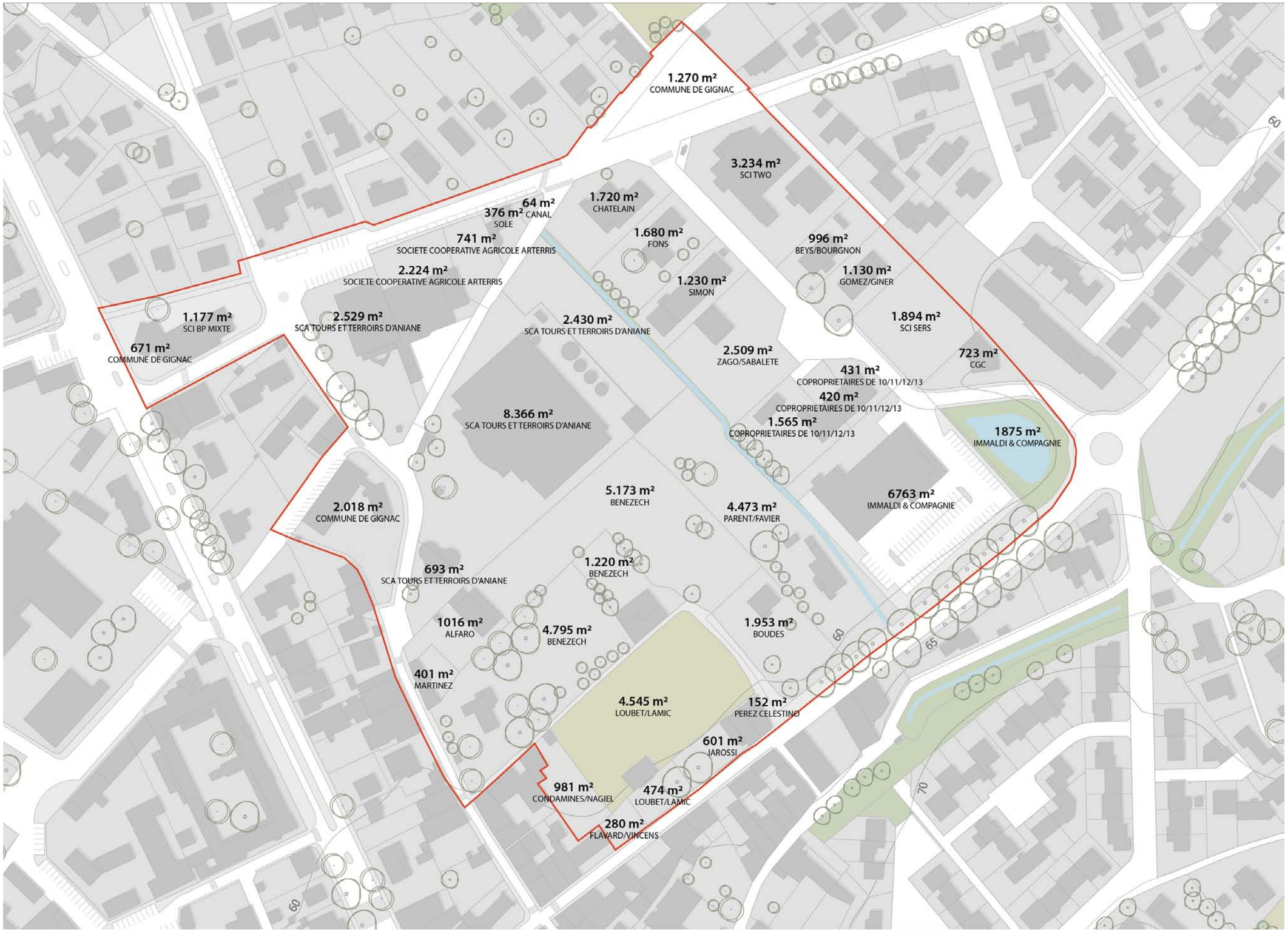
8

9

DIAGNOSTIC | EXISTANT



DIAGNOSTIC | PROPRIÉTÉS FONCIÈRES | 41 PARCELLES SUR LE PÉRIMÈTRE DE PROJET S = 74 793 M2 (HORS VOIRIES PUBLIQUES)

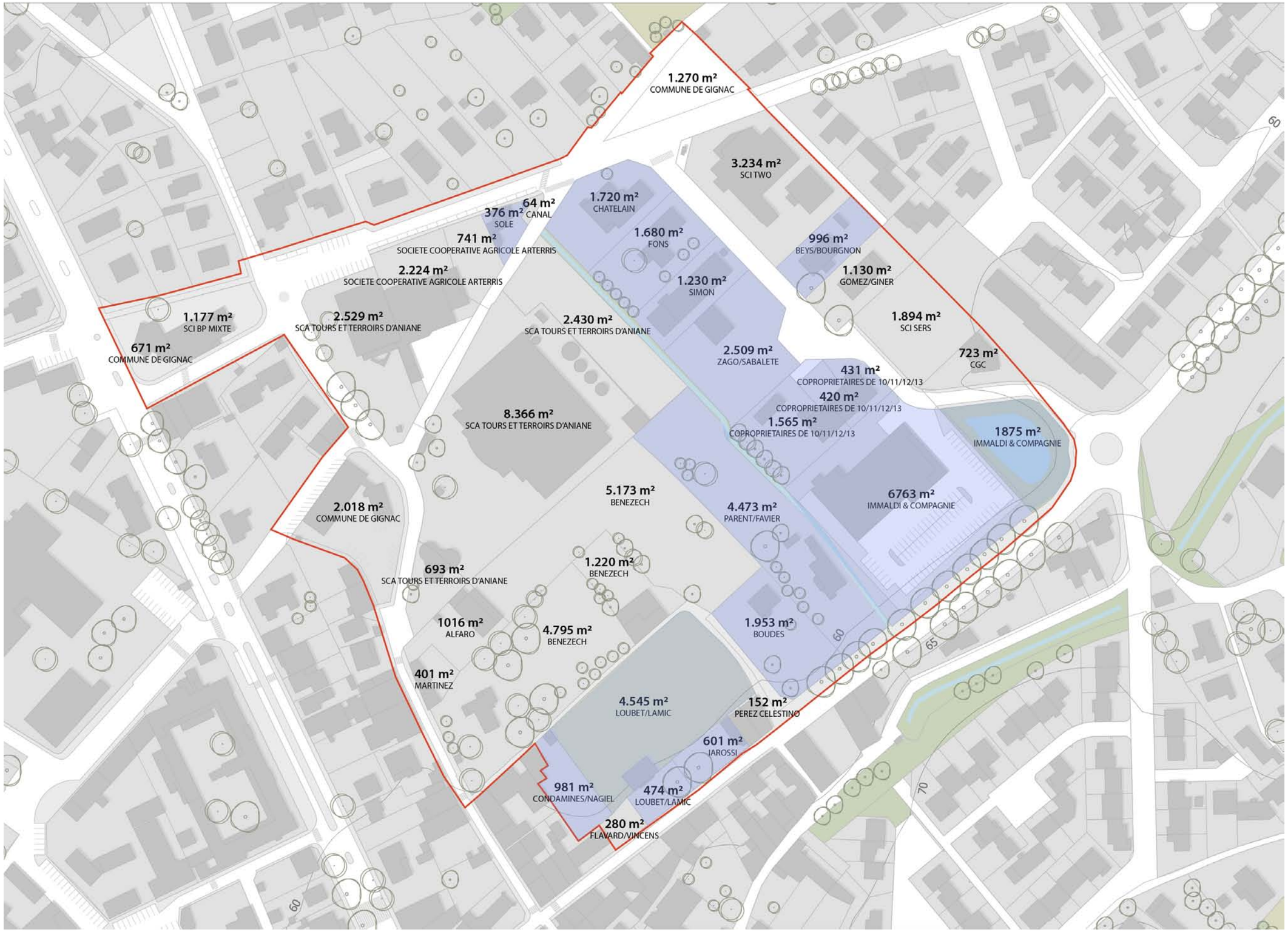


DÉTAIL DES LOTS |

SECTEUR	LOT	SUPERFICIE PARCELLE EN M2	PROPRIÉTAIRE	DERNIERE MUTATION	ADRESSE	OCCUPATION DU SOL
ARMILLIERES	8	1 875	Immaldi et Compagnie	2020	rue des Armillières	Activité
ARMILLIERES	9	6 763	Immaldi et Compagnie	2018	rue des Armillières	commerce
ARMILLIERES	145	723	CGC	2018	13 rue des Armillières	Activité
ARMILLIERES	146	1 894	SCI Sers	2021	rue des Armillières	Activité
ARMILLIERES	5	1 130	Mrs Gomez et Giner	1990	8 rue des Armillières	Activité
ARMILLIERES	4	996	Mme Beys et M. Bourgnoux	1983	9 rue des Armillières	Activité
ARMILLIERES	3	3 234	SCI Two	2014	10 rue des Armillières	Activité
ARMILLIERES	1	1 270	commune de gignac	2005	Av du Mas Faugère	non bâti
ARMILLIERES	17	1 720	De Chatelain	2019	1 rue des Armillières	Activité
ARMILLIERES	16	1 680	Mrs Fons	2009	2 rue des Armillières	Activité
ARMILLIERES	15	1 230	M. Simon	2018	3 rue des Armillières	Activité
ARMILLIERES	14	2 509	M. ZAGO et Mme SABALETE	1982	4 rue des Armillières	Activité
ARMILLIERES	10	431	COPROPRIETAIRES DE 10/11/12/13	2008	rue des Armillières	maison
ARMILLIERES	11	420	COPROPRIETAIRES DE 10/11/12/13	2003	rue des Armillières	maison
ARMILLIERES	13	1 565	COPROPRIETAIRES DE 10/11/12/13	2003	rue des Armillières	maison
ARMILLIERES	12		COPROPRIETAIRES DE 10/11/12/13		rue des Armillières	
CAVE COOP	28	4 473	M. FAVIER et Mme PARENT	2018	17 bd Pasteur	maison
CAVE COOP	29	1 953	M. et Mme BOUDES	1970	Trav. Des jardins	maison
CAVE COOP	66	152	CHEZ PEREZ CELESTINO	1996	15 bd Pasteur	appartements
CAVE COOP	63	601	M. et Mme IAROSSI	1994	13 bd Pasteur	maison
CAVE COOP	61	474	Mme LOUBET et Mme LAMIC	2005	11 bd Pasteur	non bâti
CAVE COOP	60	280	Mme FLAVARD et Mes VINCENS	2008	bd Pasteur	non bâti
CAVE COOP	59	981	M. CONDAMINES et Mme NAGIEL	2018	Trav. Des jardins	maison
CAVE COOP	19	2 430	SCA Tours et Terroirs d'Aniane	1984	Av du Mas Faugère	non bâti
CAVE COOP	20	8 366	SCA Tours et Terroirs d'Aniane	1970	Trav. Des jardins	activité
CAVE COOP	22	693	SCA Tours et Terroirs d'Aniane	1976	Av Marcellin Albert	silos
CAVE COOP	26	1 220	Mme BENEZECH	1984	Trav. Des jardins	maison
CAVE COOP	27	5 173	Mme BENEZECH	1984		non bâti
CAVE COOP	25	4 795	Mme BENEZECH	2018	Av Marcellin Albert	
CAVE COOP	24	401	M. MARTINEZ	1994	10 av Marcellin Albert	maison
CAVE COOP	23	1 016	Mrs. ALFARO	2018	14 av Marcellin Albert	activité
CAVE COOP	62	4 545	Mme LOUBET et Mme LAMIC	2005	11 bd Pasteur	maison + vignes
DISTILLERIE	45	64	Ass syndicale du canal de Gignac	1970	Av Paul Roumagnac	non bâti
DISTILLERIE	46	376	Mme SOLE	2019	77 av Paul Roumagnac	maison
DISTILLERIE	47	741	Société coopérative agricole Arterris	2018	Av Paul Roumagnac	non bâti
DISTILLERIE	48	2 224	Société coopérative agricole Arterris	2018	Av Paul Roumagnac	distillerie
DISTILLERIE	50	2 529	SCA Tours et Terroirs d'Aniane	1988	Av Paul Roumagnac	distillerie
LA POSTE	51	1 177	SCI BP MIXTE	2005	Pl Maréchal Foch	act + appart
LA POSTE	52	671	Commune de Gignac	1983	Pl Maréchal Foch	activité
CENTRE POMPIERS	35	2 018	Commune de Gignac	1970	Rue des coopératives	activité

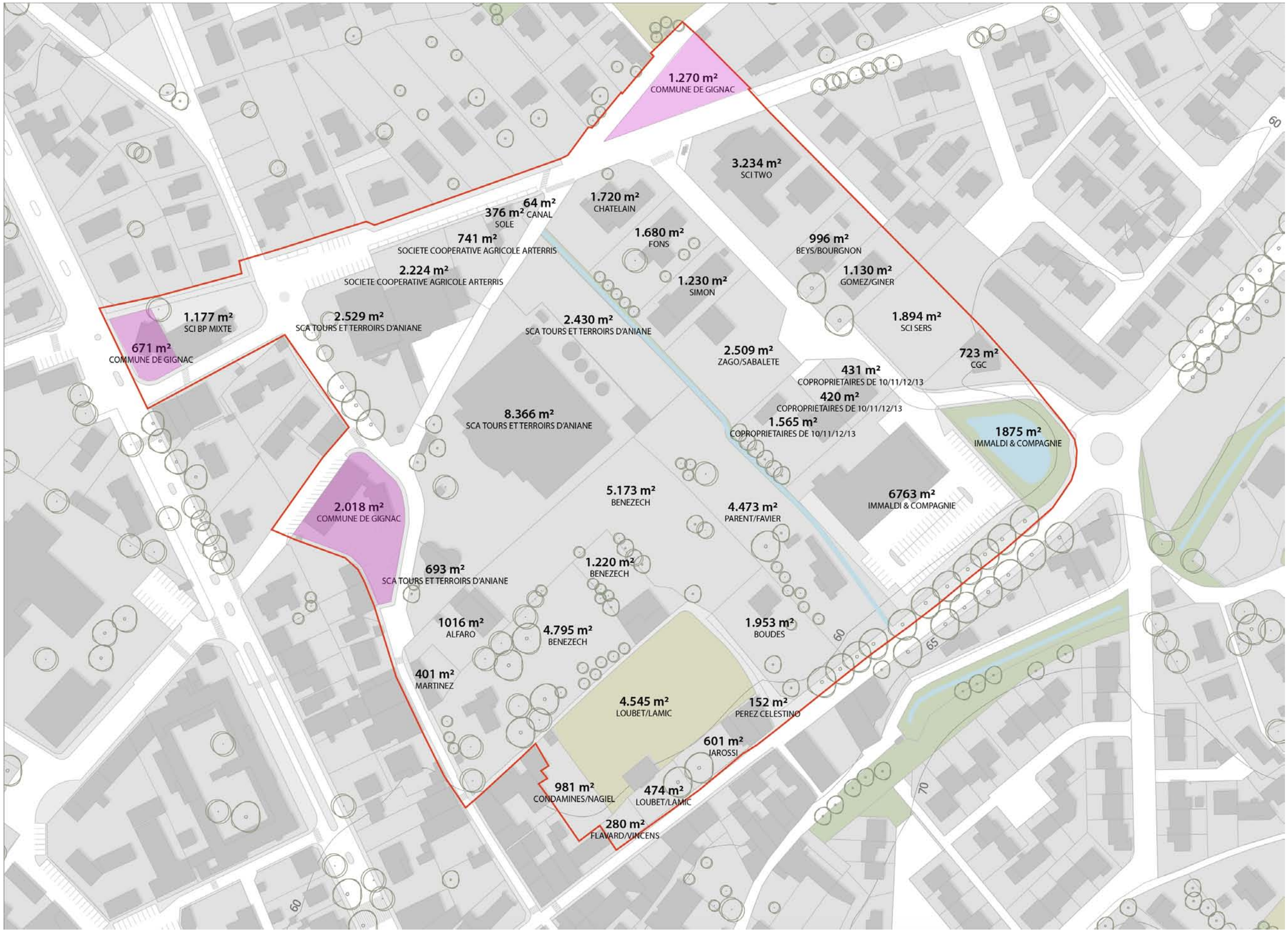
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS |

14 PO AU TOTAL DONT 3 ACTIVITÉS :
CLINIQUE VÉTÉRINAIRE / CUISINES SIMON / SUPERMARCHÉ ALDI

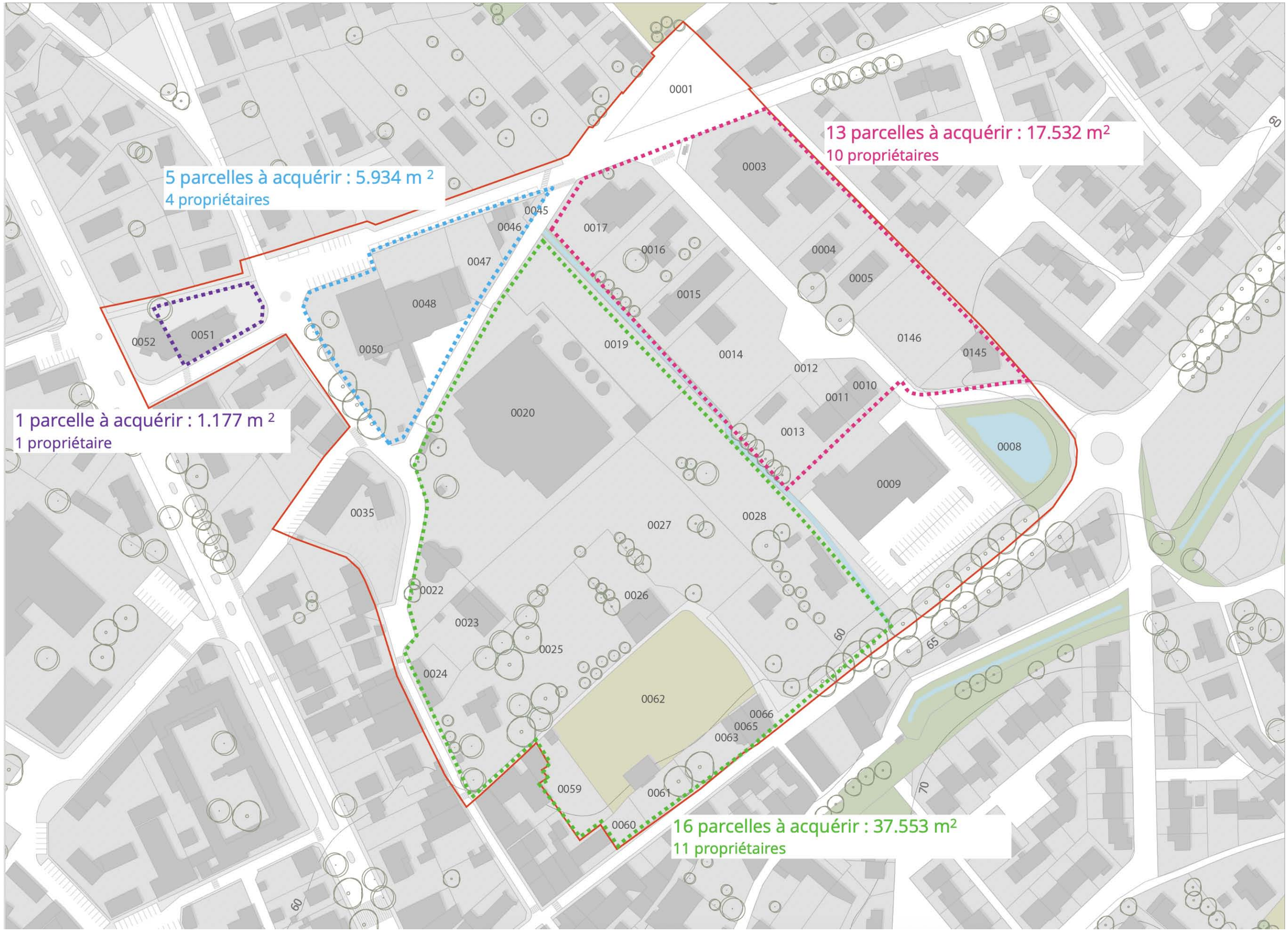


PROPRIÉTÉS COMMUNE DE GIGNAC |

3 TÈNEMENTS
L'ANCIEN TRÉSOR PUBLIC, LA CASERNE DES POMPIERS, UN PARKING

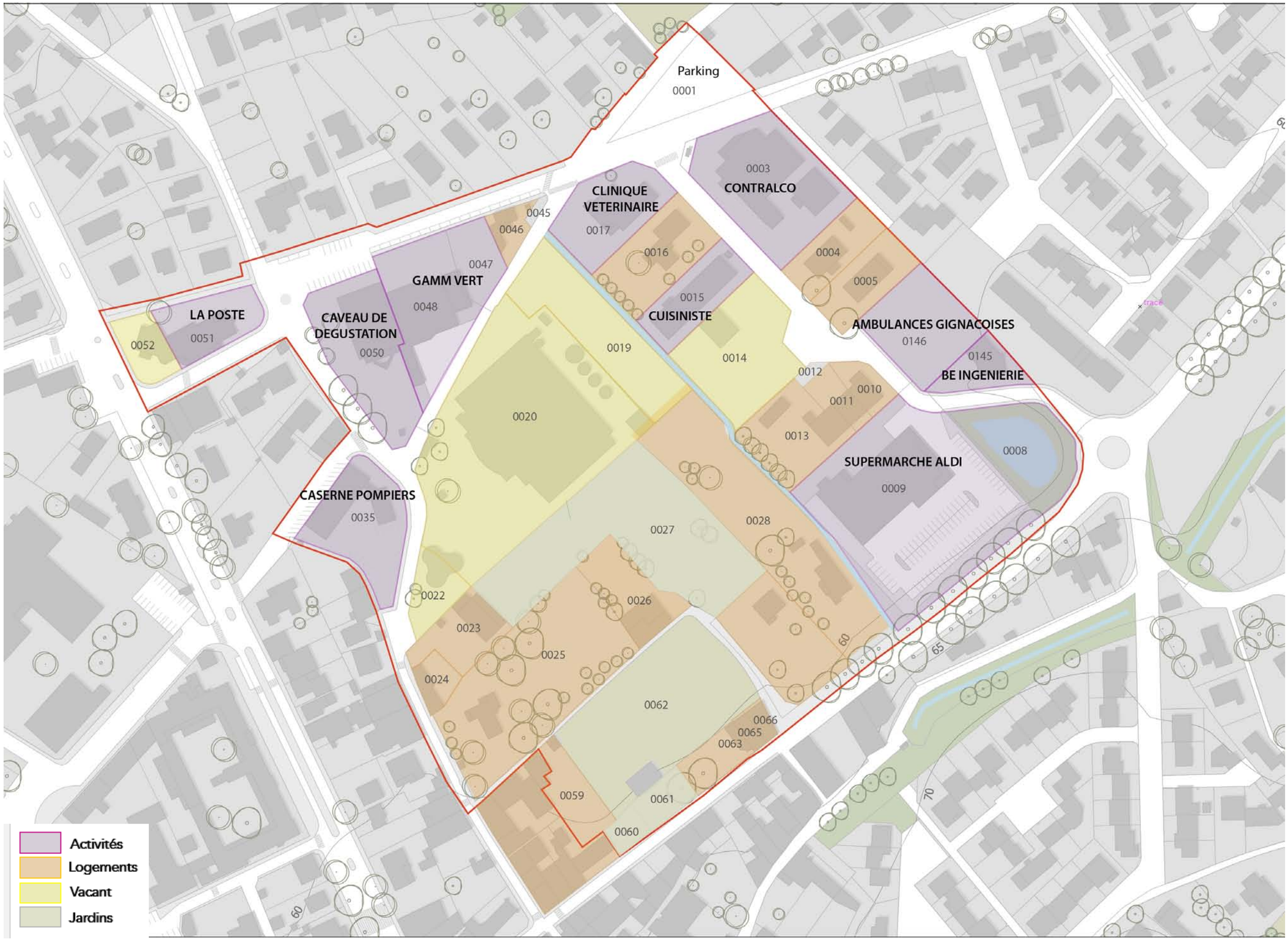


ENJEUX DE MOBILISATION FONCIÈRE | SURFACES CONCERNÉES



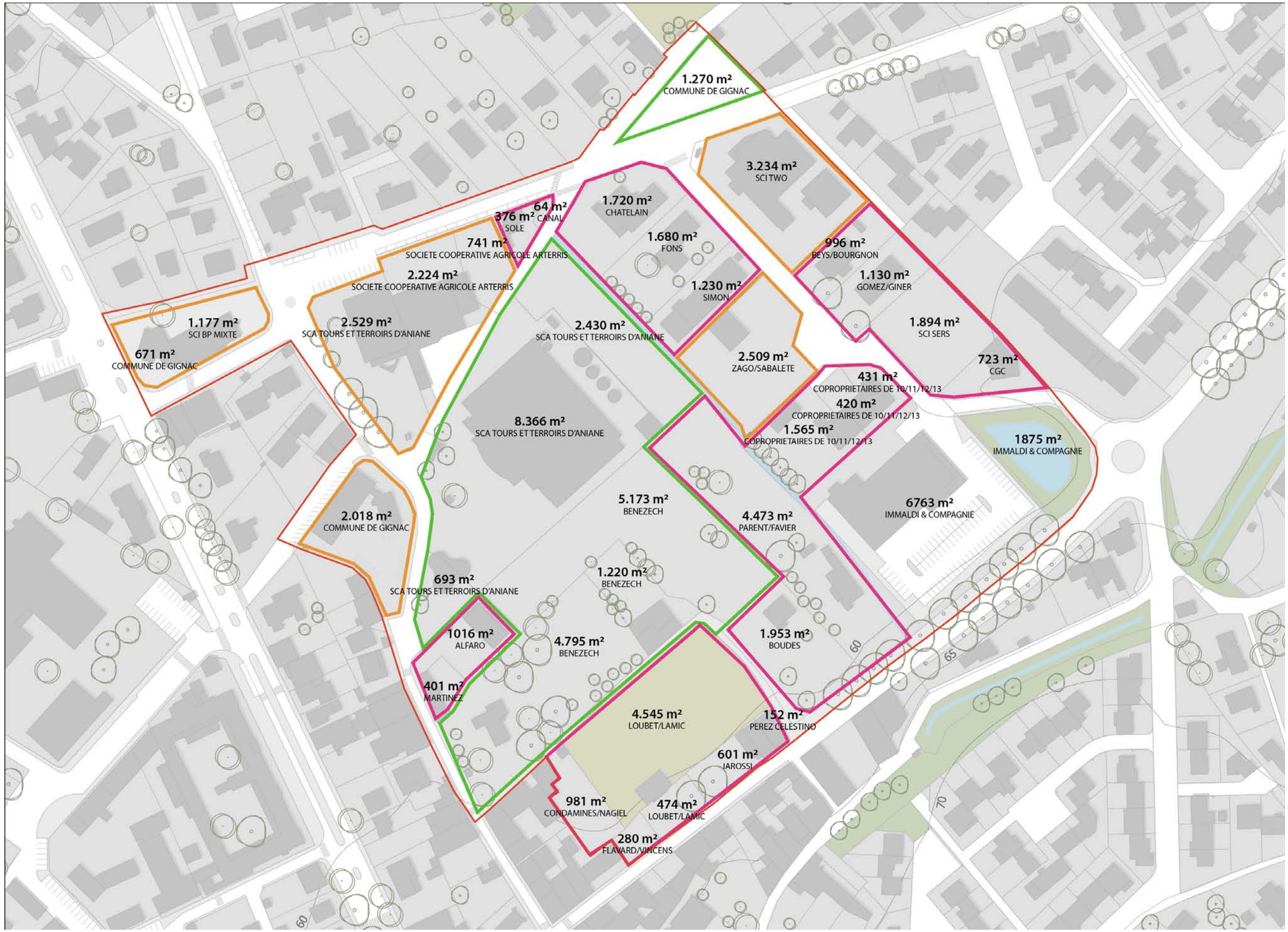
OCCUPATIONS DU SOL |

DES MUTATIONS VERS DU LOGEMENT DÉJÀ BIEN ENGAGÉES RUE DES ARMILLIÈRES
9 ACTIVITÉS À TRANSFÉRER DANS LE CADRE DU PROJET, HORS ALDI



DURETÉ FONCIERE ||

UN PORTAGE FONCIER QUI PEUT S'OPÉRER DANS LE CADRE DE NÉGOCIATIONS AMIABLES



ENJEUX DE CONSERVATION | DÉMOLITIONS| PHASAGE

PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL, INVARIANTS ET SCÉNARIOS ALTERNATIFS

ENJEUX FONCIERS / PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL :

enjeux : conduire une opération d'ensemble combinant renouvellement du bâti, redécoupages fonciers? geestion du ruissellement et création d'une trame de mobilité douces.

le périmètre proposé inclut
- le renouvellement / reconversion / réinvention des emprises foncières de la cave coopérative (halle caveau et distillerie)

- la mobilisation des friches existantes en coeur d'îlot

- la mobilisation du foncier communal :
  - relocalisation du centre d'intervention pompiers (à relocaliser dans le cadre de la constitution d'un pôle de services et équipements publics sur le secteur Passide et de l'implantation du CEIFOR (centre de formation ...)
  - parking Roumagnac
  - Trésor Public (et au delà Poste)

- le renouvellement urbain de la ZAE des Armillières moyennant la relocalisation des activités présentes sur des sites à vocation économique.

TRAME DES MOBILITÉS

- ouverture au public et aménagement de l'emprise foncière de l'ASA (canalet) pour y aménager une liaison de mobilité douce.
- conservation et prolongation de la traverse des jardins dans l'objectif de faciliter l'accès piéton au supermarché Aldi :
- redressement de l'avenue Paul Roumagnac et racccordement avec la rue des coopératives pour y inscrire un itinéraire attractif et direct vers le futur PEM.

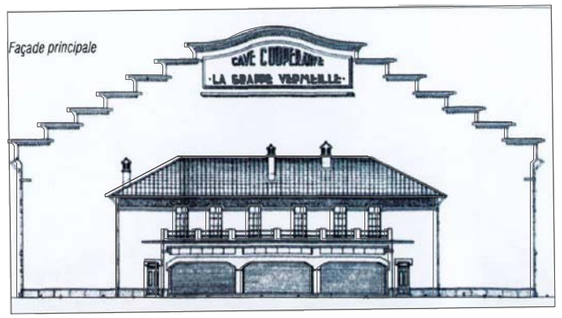
SCÉNARIOS

Suite aux échanges lors de l'atelier du 5 avril 2022, nnous avons esquissé deux scénarios de valorisation de la Halle et de la distillerie

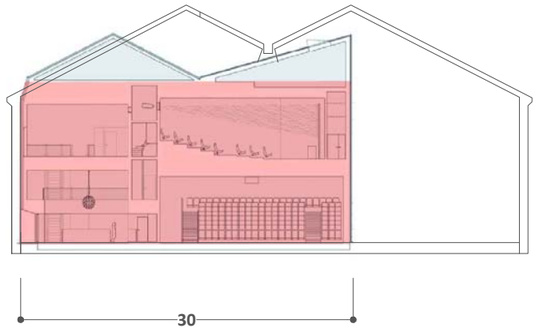
1/ conservation architecturale maximale du bâtiment originel et reconversion en pôle de loisirs et de culture comprenant trois salles de cinéma (scénario privilégié par la Ville) et valorisation maximale du foncier de la distillerie (démolition et développement d'un programme de résidence intergénérationnelle).

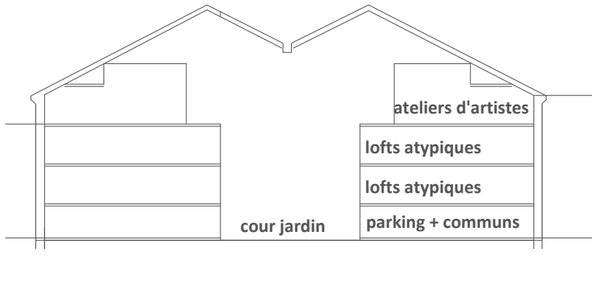
2/ conservation de la facade principale de la cave coopérative et inscription dans la volumétrie originelle d'offre de logements atypiques et reconversion de la distillerie en Tiers lieu convivial, ludique et festif (cf Darwin)

à Cahors, un cinéma multiplexe pour référence de gabarit



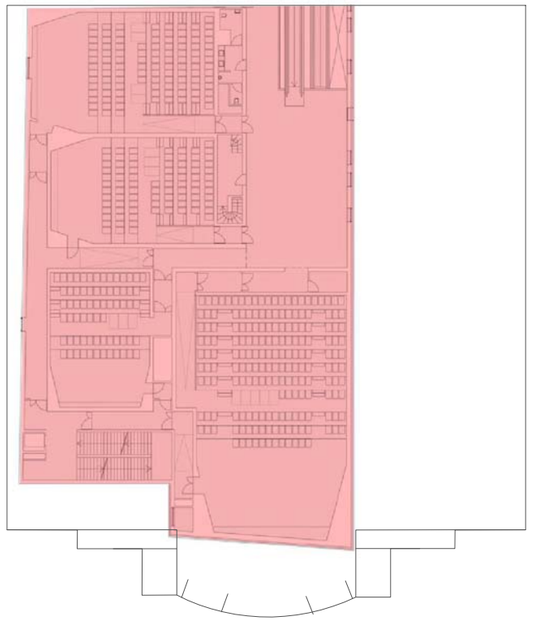
élévation de la façade originale





coupe gabarit pour l'inscription dans le volume de la Halle de logements atypiques type loft|ateliers

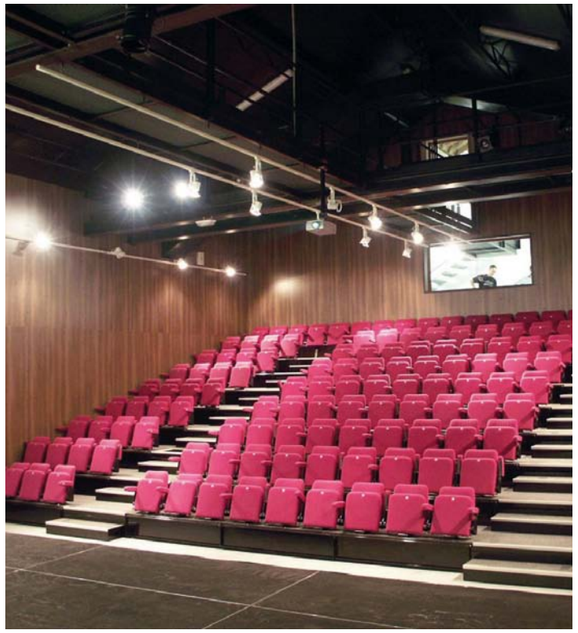
la réinvention de la Distillerie en espace de coworking ludique, festif et convivial couplé à un ciné-club | salle de concert confié à un opérateur privé (ref. Darwin à Bordeaux)



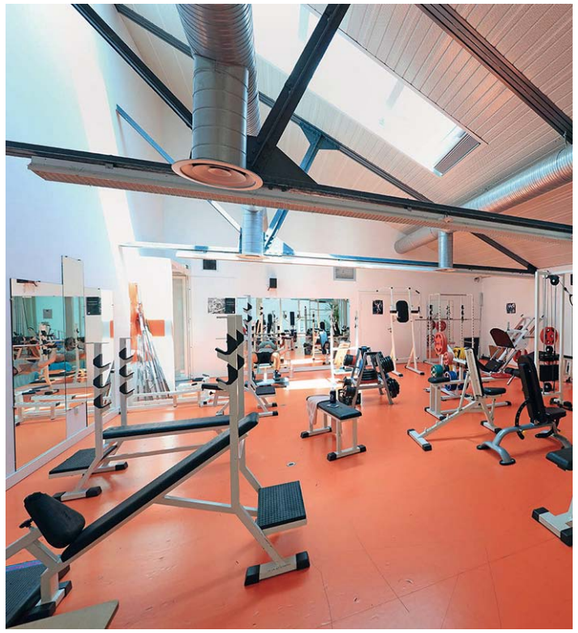
inclusion partielle échelle 1 dans la Halle des plans et coupe du cinéma de Cahors.

LA CAVE CONVERTIE EN ...

Allègre-les-Fumades



Mauguio

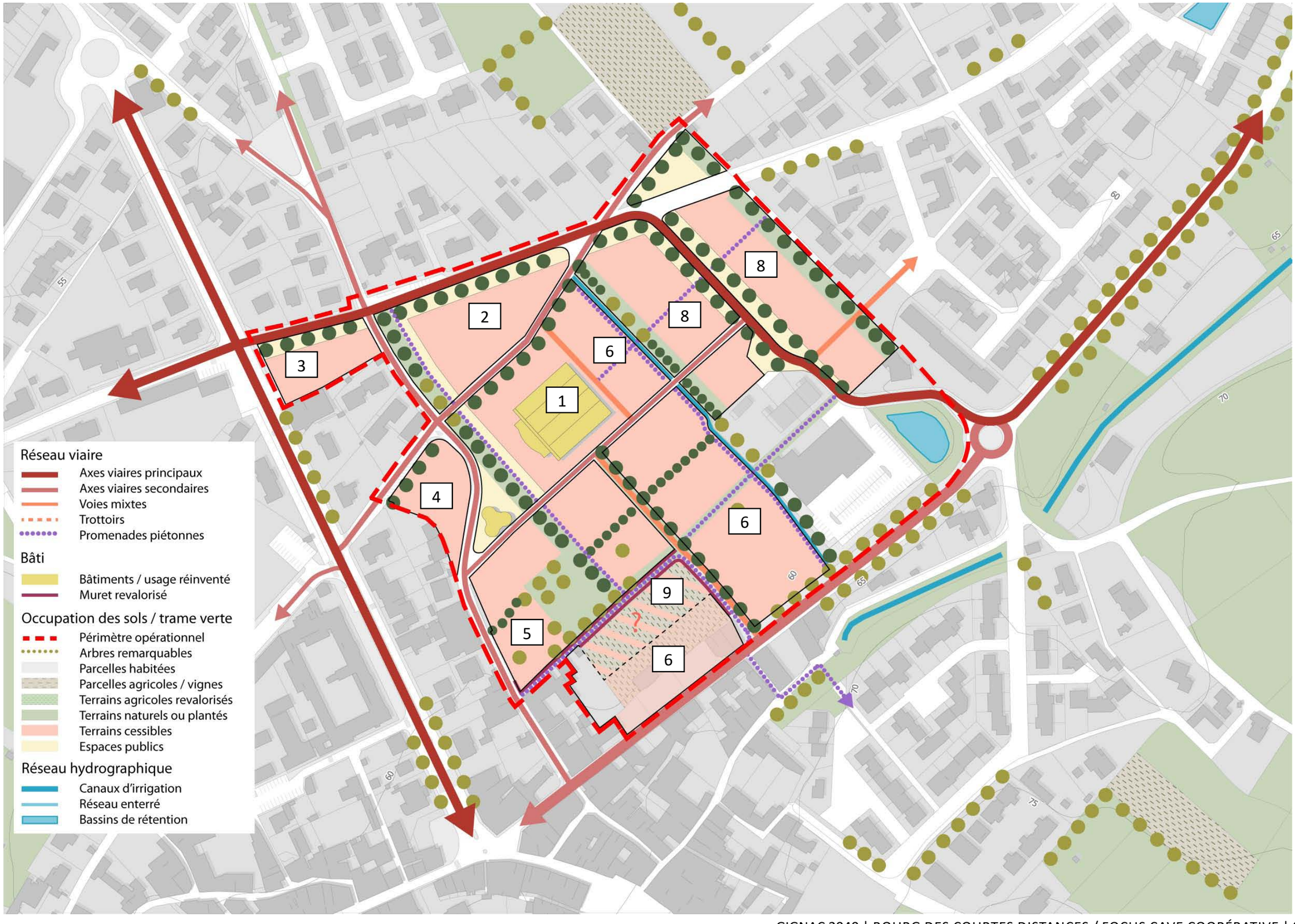


Montferrier-le-Lez

Mudaison

SILO À GRAIN DE 20 MÈTRES A BLOOMINGTON, ETATS-UNIS

exemples de «réinvention» de caves coopératives


Réseau viaire
Axes viaires principaux
Axes viaires secondaires
Voies mixtes
Trottoirs
Promenades piétonnes
Bâti
Bâtiments / usage réinventé
Muret revalorisé
Occupation des sols / trame verte
Périmètre opérationnel
Arbres remarquables
Parcelles habitées
Parcelles agricoles / vignes
Terrains agricoles revalorisés
Terrains naturels ou plantés
Terrains cessibles
Espaces publics
Réseau hydrographique
Canaux d'irrigation
Réseau enterré
Bassins de rétention
1
2
3
4
5
6
6
6
8
8
9
?
55
60
60
60
65
65
70
70
75

SCÉNARIO 1 | LA CAVE CONVERTIE EN PÔLE LOISIRS CULTURE...

Ce scénario diffère du suivant sur les deux premiers points :

1. Le bâtiment de la cave coopérative est conservé et aménagé pour accueillir un cinéma d'art et essai ainsi que des activités culturelles
Projet de cinéma de 300 à 450 sièges soutenu par la Ville.

Pour mémoire, le Sonambule accueille chaque dernier mardi du mois un cinéma itinérant proposé par le Cinéma Alain Resnais de Clermont-l'Hérault.

Une opportunité pour Gignac mais quelques points de vigilance à avoir :
- Dimensionner le projet à moins de 300 fauteuils pour éviter le passage en CDAC (délais liés aux recours),
- Prévoir 3 salles de capacité différentes : par exemple une grande de 150 fauteuils, et 2 moyennes de 80 et 70 fauteuils. Se laisser éventuellement la possibilité d'aménager une 4ème salle si le projet prend,
- Identifier un exploitant : aides de la CNC allouées à ce type de projet dédiées aux sociétés exploitantes (et non à un promoteur). Plan de financement à 20/25 ans, contrairement à des actifs immobiliers classiques,
- Favoriser la cession du foncier en direct par l'exploitant (+ de frais financiers en passant par une revente//moins de risque de rétention foncière),
- Prévoir 100 places de stationnement selon la règle d'usage de 1 place de stationnement pour 3 sièges
- Envisager, dans une perspective d'optimisation, la salle de spectacle souhaitée par la Mairie dans une des salles de cinéma (estrade). A arbitrer selon la programmation et fréquence d'utilisation de la salle.
- Prévoir une étude de marché par un professionnel pour valider la faisabilité - analyse concurrentielle, validation de l'emplacement, évaluation du nombre d'entrée par an, estimation des recettes et investissements, estimation du cout de réhabilitation du bâtiment...

SP cinéma : 1000 m2 environ. Possibilité de prévoir du stationnement couvert sur les surfaces restantes du bâtiment.
Opérateur(s) : GGL + exploitant à identifier + ville sur le volet théâtre ?

2. La distillerie est démolie et devient l'assiette foncière d'un programme de logements
Le triangle compris entre les avenues du Mas Faugère, Marcellin Albert et Paul Roumagnac est valorisé par un programme mixte de logements, activités productives et résidentielles en RDC.
La constructibilité est de XX logements et XX m2 en RDC.
Opérateur : privé

3. La reconversion de La Poste et de l'ancien bâtiment du Trésor Public. Cet emplacement stratégique (sur l'avenue du Maréchal Foch face aux écoles) est propice à l'implantation d'un équipement «signal», un lieu fédérateur à l'échelle de la commune (voire plus).
Il peut occuper l'ensemble de la parcelle ou seulement le RDC. Dans ce cas, il pourrait se coupler à un programme d'une quinzaine de logements en étage (à vérifier).
Opérateur : privé ou public/privé si la commune souhaite positionner un équipement public
Transfert de La Poste à anticiper : sur le lot 2 par exemple ou en entrée de ville Bd de l'Esplanade si des mutations foncières permettent d'engager une opération immobilière. Besoins immobiliers futurs à travailler avec la Poste + la banque Postale
Programme de logements abordables locatifs et en accession : prix de sortie du logement maîtrisé (entre 2 400 et 2 800 euros/m2 habitable).

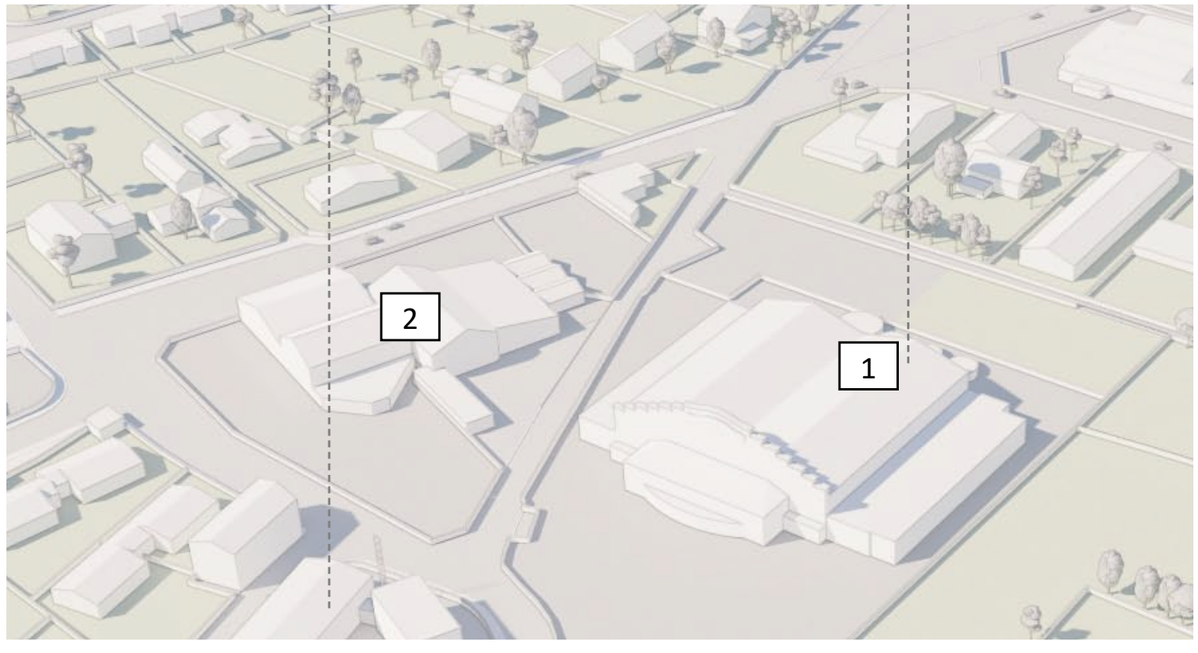
4. La reconversion du centre de secours des pompiers, avenue Marcellin Albert/rue des coopératives. Équipement qui aurait vocation à se transférer sur le secteur Passide à plus ou moins long terme.
Ce programme immobilier pourrait se composer d'un rez-de-chaussée actif et de logements en étage bénéficiant de belles terrasses ouvertes sur un jardin côté sud. Voir si on ne bascule pas tout en logement ?
Programme qui peut servir de couture urbaine entre la cave coopérative et l'habitat pavillonnaire avoisinant.
Possibilité d'habitat intermédiaire : groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements, espaces extérieurs privatifs pour chaque logement, des pièces à vivre généreuses.
Opérateur : privé
Transfert de la Caserne à anticiper
Programme de logements abordables locatifs et en accession : prix de sortie du logement maîtrisé (entre 2 400 et 2 800 euros/m2 habitable)

5. La valorisation des silos en «folies» pouvant accueillir un espace de dégustation des vins locaux avec terrasse, un espace de location/réparation vélo, un mur d'escalade extérieur ou intérieur...
Opérateur : privé

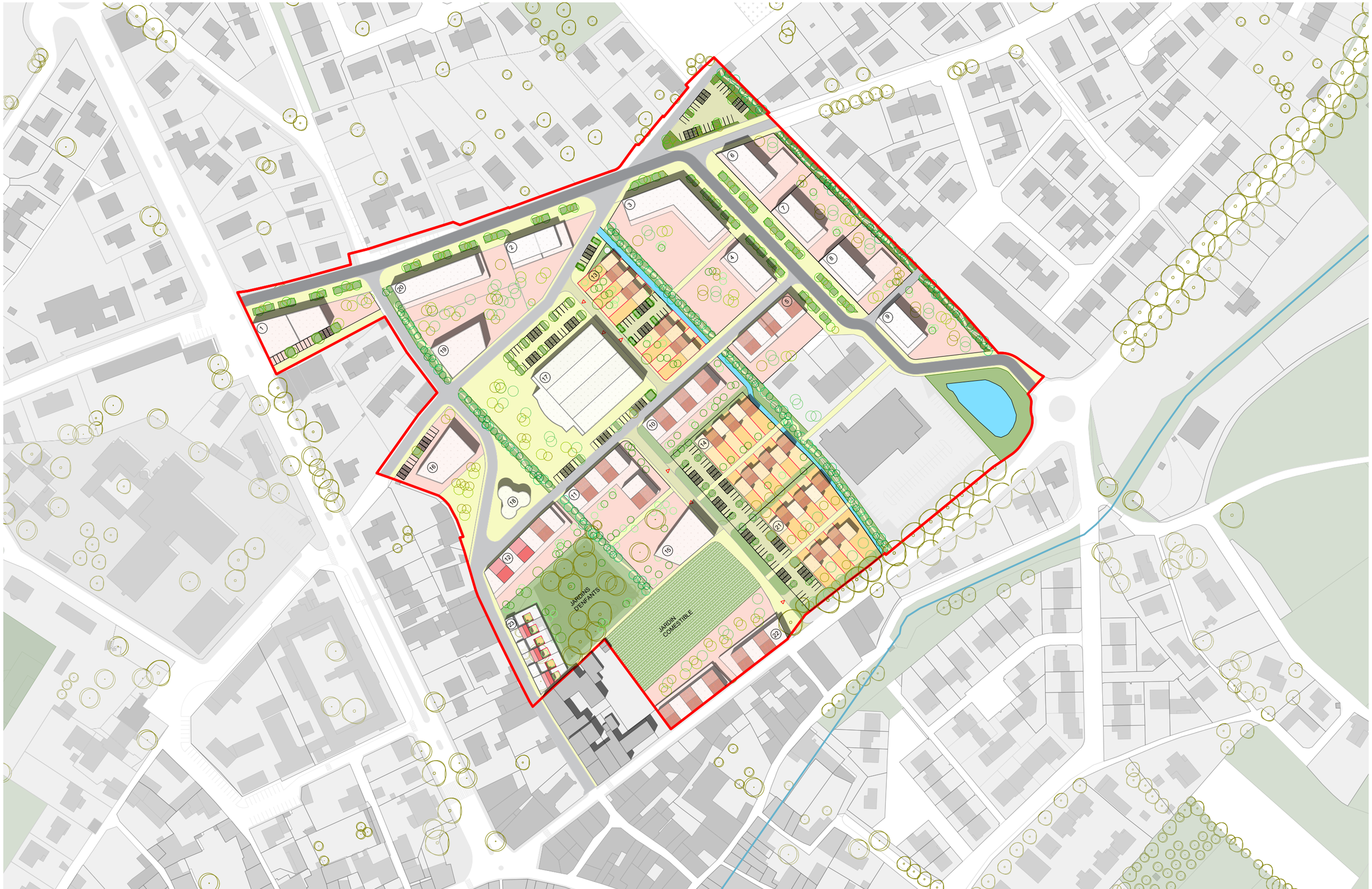
6. La valorisation de l'espace foncier autour de l'ancienne cave coopérative pour des programmes de logements groupés dans un environnement très qualitatif : noues végétalisées, cheminements doux tels la traverse des jardins, promenade du canal de Gignac, vignes...
Convention de participation aux coûts des équipements publics à mettre en place. Voies et cheminements à priori rétrocédés à la commune.
Opérateur : privé
Programme de logements individuels mixte (LLS, accession maitrisée et libre). Possibilité d'expérimenter de l'habitat participatif

8. La mutation de la ZA des Armillières en une rue habitée, aux volumes bâtis variés.
Les socles des bâtiments peuvent accueillir des activités servicielles et/ou productives pour animer la rue, notamment sur les plots situés entre le Aldi et la cave coopérative. Enjeu d'une ville mixte et du maintien d'emplois dans le secteur.
Les opérations pourront se réaliser au fil des libérations foncières.
Opérateurs : privé et social
Programme de logements intermédiaires aux typologies variées proposant une diversité de produits (accession libre et sociale, logement intermédiaire, locatif social…) et de typologies (du studio au 5 pièces).

9. La valorisation des vignes existantes en jardin
Protection de tout ou partie de cet espace non bâti dans le PLU et ouverture partielle ou totale de ce «jardin des vignes» au grand public. Nouveaux usages à définir en concertation avec la population et les riverains.



SCÉNARIO 1 | ESQUISSE - PLAN MASSE

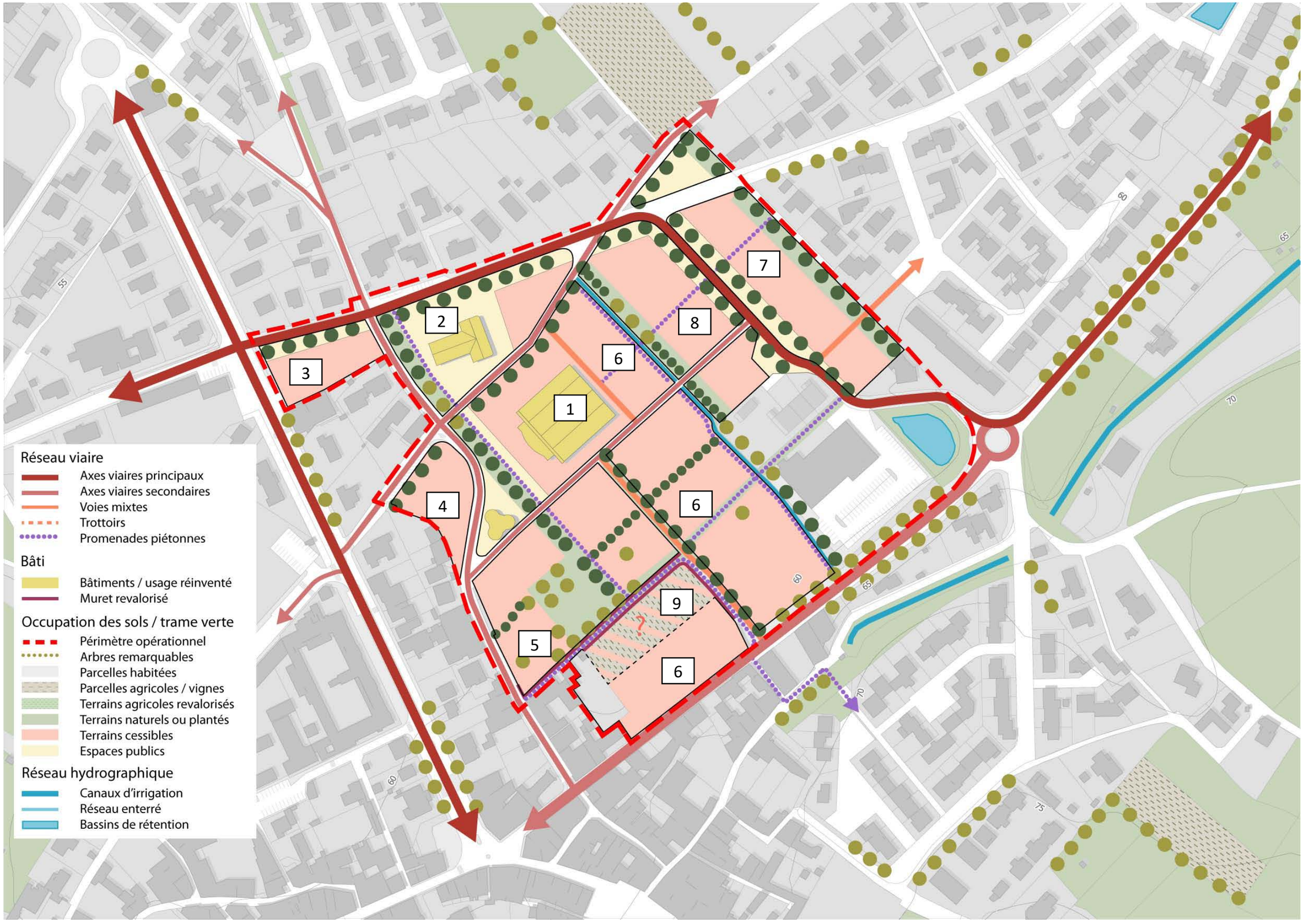


SCÉNARIO 1 | ESQUISSE - BILAN CAPACITAIRE

LOTS	PROGRAMME	EMPRISE (M2)	NIVEAUX	CAPACITÉ LOGEMENTS	SDP LOGTS	SDP AUTRE
1	COLLECTIF	1 370	R+3	20	1 320	380
2	COLLECTIF	1 250	R+3	15	1 020	270
3	COLLECTIF	2 450	R+3	33	2 190	
4	COLLECTIF	1 610	R+3	15	1 020	
5	INTERMÉDIAIRE	1 380	R+2	14	900	320
6	COLLECTIF	1 280	R+3	15	1 020	
7	COLLECTIF	1 360	R+3	15	1 020	
8	COLLECTIF	1 430	R+3	15	1 020	480
9	COLLECTIF	1 540	R+3	13	840	410
10	INTERMÉDIAIRE	1 470	R+2	16	1 080	
11	INTERMÉDIAIRE	1 850	R+2	19	1 240	
12	INTERMÉDIAIRE	1 660	R+2	20	1 320	
13	MAISONS GROUPÉES	2 350	R+1/R+2	9	1 080	
14	MAISONS GROUPÉES	3 480	R+1/R+2	12	1 440	
15	COLLECTIF	1 620	R+3	15	1 020	520
16	COLLECTIF	1 400	R+3	15	1 020	520
17	CAVE COOPÉRATIVE	2 320				2 260
18	CUVES	230				210
19	COLLECTIF	1 750	R+3	15	1 020	
20	COLLECTIF	1 630	R+3	25	1 680	
21	MAISONS GROUPÉES	3 630	R+1/R+2	11	1 320	
22	INTERMÉDIAIRE	2 640	R+2	24	1 580	
23	MAISONS PATIO	900	RDC/R+1	6	720	
	TOTAL	40 600		342	24 870	5 370

EMPRISE TOTALE (M2) 88 300

TABLEAU INDICATIF PROGRAMMATION MIXTE ET DÉTAILLÉE À DÉFINIR
BASE DE 65M2 SDP MOYEN PAR LOGEMENT


1
2
3
4
5
6
6
6
7
8
9
?
Réseau viaire
Axes viaires principaux
Axes viaires secondaires
Voies mixtes
Trottoirs
Promenades piétonnes
Bâti
Bâtiments / usage réinventé
Muret revalorisé
Occupation des sols / trame verte
Périmètre opérationnel
Arbres remarquables
Parcelles habitées
Parcelles agricoles / vignes
Terrains agricoles revalorisés
Terrains naturels ou plantés
Terrains cessibles
Espaces publics
Réseau hydrographique
Canaux d'irrigation
Réseau enterré
Bassins de rétention

SCÉNARIO 2 | LA CAVE CONVERTIE EN LOGEMENTS

1. La reconversion de la cave coopérative en logements atypiques de type lofts industriels, aux grands volumes libres, sur 2 niveaux + attique, avec création d'un patio intérieur végétalisé permettant l'apport de lumière naturelle et l'accès à des terrasses/balcons depuis les pièces à vivre.
Cette opération immobilière de 3800 m2 de surface de plancher (1500 m² de SDP par niveau + attique) comprendra environ 53 logements.
Le rez-de-chaussée est réservé au stationnement voitures et vélos. Une centaine de places (rdc + surface) sont créées, le PLU imposant 2 places par nouveau logement.
Le projet architectural s'appuiera sur l'emprise, les volumes, la toiture du bâtiment actuel de la cave : possibilité de conserver et s'inscrire dans l'enveloppe actuelle ou de la recréer dans un esprit contemporain.
Un toit terrasse offrant de magnifiques vues sur Gignac pourra bénéficier aux résidents.
Emblématique par sa localisation et son histoire, ce programme apporte une réponse concrète au besoin de créer de nouveaux logements à Gignac sans pour autant accroître l'artificialisation des sols.
La reconversion de la cave pourra intégrer une démarche de réemploi des matériaux : identification ce qui est réemployable, valorisation des éléments déconstruits, etc.
Opérateur : privé
Programme de logements en accession libre

2. La reconversion de l'ancienne distillerie en tiers-lieu culturel. Les volumes intérieurs généreux permettent sur environ 700 m2 une diversité d'usages. C'est le lieu festif du secteur où se rencontrer, boire un verre, faire ensemble, voir un film...
A ce stade, le programme est ouvert. Un appel à occupants pourrait permettre de retenir un opérateur et un projet.
Sur la partie avant du site, l'aménagement d'un parvis permet aux activités de s'étendre à l'extérieur pour les beaux jours.
Une trentaine de places de stationnement sont aménagées sur la parcelle pour les résidents.
Lors d'évènements, le public se gare sur les parkings publics avoisinants.
Opérateur : privé ou public/privé si la commune porte les murs
Transfert du caveau de la cave à anticiper (besoin du point de vente : 200 m2 environ)

3. La reconversion de La Poste et de l'ancien bâtiment du Trésor Public. Cet emplacement stratégique (sur l'avenue du Maréchal Foch face aux écoles) est propice à l'implantation d'un équipement "signal", un lieu fédérateur à l'échelle de la commune (voire plus).
Il peut occuper l'ensemble de la parcelle ou seulement le RDC. Dans ce cas, il pourrait se coupler à un programme d'une quinzaine de logements en étage (à vérifier).
Opérateur : privé ou public/privé si la commune souhaite positionner un équipement public
Transfert de La Poste à anticiper : sur le lot 2 par exemple ou en entrée de ville Bd de l'Esplanade si des mutations foncières permettent d'engager une opération immobilière. Besoins immobiliers futurs à travailler avec la Poste + la banque Postale
Programme de logements abordables locatifs et en accession : prix de sortie du logement maîtrisé (entre 2 400 et 2 800 euros/m2 habitable).

4. La reconversion du centre de secours des pompiers, avenue Marcellin Albert/rue des coopératives. Équipement qui aurait vocation à se transférer sur le secteur Passide à plus ou moins long terme.
Ce programme immobilier pourrait se composer d'un rez-de-chaussée actif et de logements en étage bénéficiant de belles terrasses ouvertes sur un jardin côté sud. Voir si on ne bascule pas tout en logement ?
Programme qui peut servir de couture urbaine entre la cave coopérative et l'habitat pavillonnaire avoisinant.
Possibilité d'habitat intermédiaire : groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements, espaces extérieurs privatifs pour chaque logement, des pièces à vivre généreuses.
Opérateur : privé
Transfert de la Caserne à anticiper
Programme de logements abordables locatifs et en accession : prix de sortie du logement maîtrisé (entre 2 400 et 2 800 euros/m2 habitable)

5. La valorisation des silos en "folies" pouvant accueillir un espace de dégustation des vins locaux avec terrasse, un espace de location/réparation vélo, un mur d'escalade extérieur ou intérieur...
Opérateur : privé

6. La valorisation de l'espace foncier autour de l'ancienne cave coopérative pour des programmes de logements (habitat groupé + maisons de villes) dans un environnement très qualitatif : noues végétalisées, cheminements doux tels la traverse des jardins, promenade du canal de Gignac, vignes...
Convention de participation aux couts des équipements publics à mettre en place. Voies et cheminements à priori rétrocédés à la commune.
Opérateur : privé
Programme de logements individuels mixte (LLS, accession maitrisée et libre). Possibilité d'expérimenter de l'habitat participatif

7. Une résidence mixte intergénérationnelle.
Ce dispositif d'habitat favorisant la mixité générationnelle répond aux besoins des séniors pour se loger en all inclusive à des tarifs raisonnables, en créant du lien social. La résidence intergénérationnelle est aussi intéressante pour les plus jeunes grâce aux activités et aux échanges de services qu'on peut y trouver comme la garde d'enfants, la cuisine, la couture, le bricolage, jardinage, etc.
Programme inexistant sur Gignac qui peut contribuer à diversifier le parcours résidentiel.
4000 m2 SP
Opérateur : privé type Domitys, Occitalia, Villages d'Or, Senioriales...ou bailleur social développant ce type de programmes

Programme de logements de typologies T1/T2/T3 en location et à la vente à destination d'une population mixte (retraités, jeunes actifs et familles).

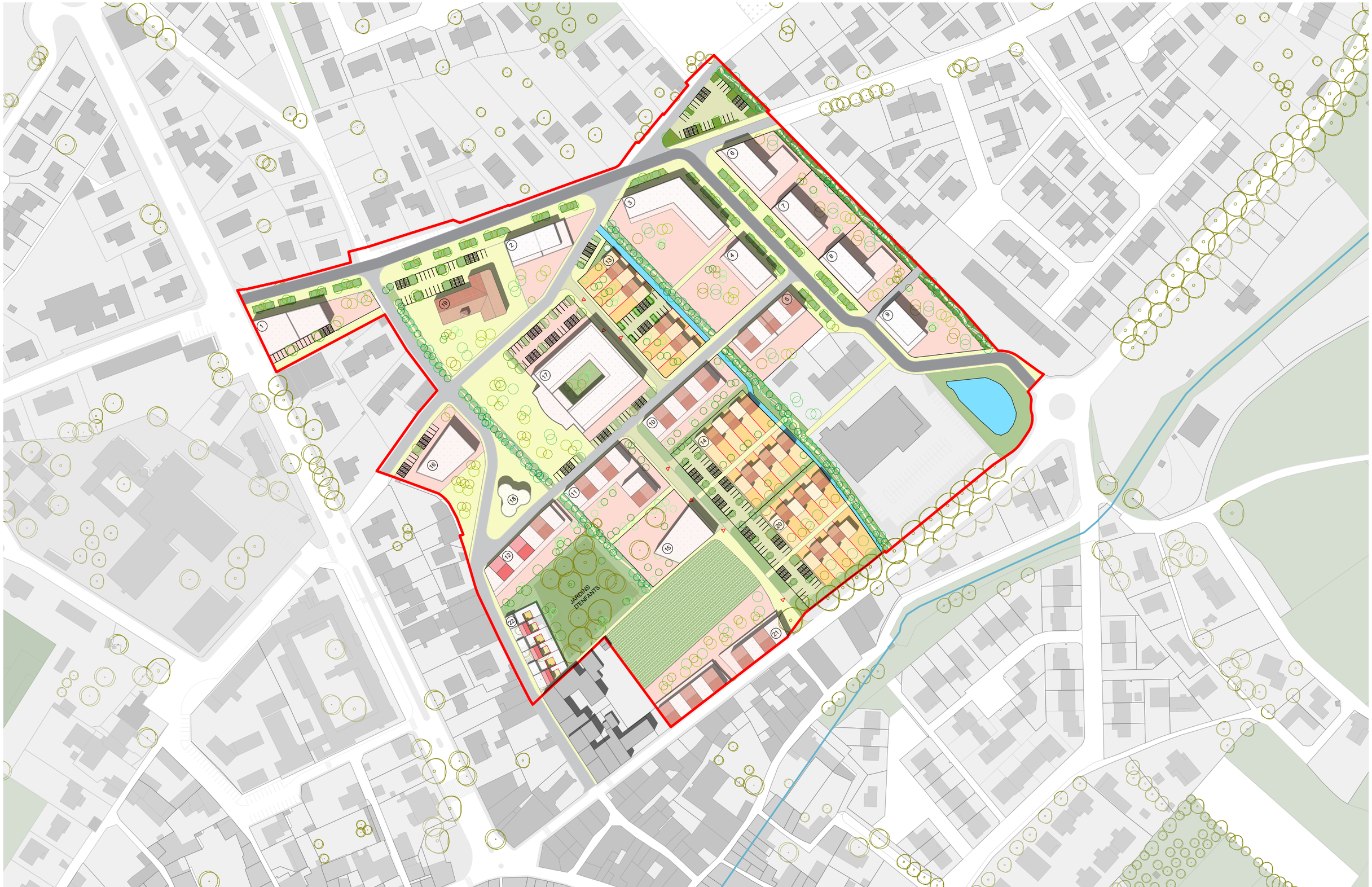
8. La mutation de la ZA des Armillières en une rue habitée, aux volumes bâtis variés.
Les socles des bâtiments peuvent accueillir des activités servicielles et/ou productives pour animer la rue, notamment sur les plots situés entre le Aldi et la cave coopérative. Enjeu d'une ville mixte et du maintien d'emplois dans le secteur.
Les opérations pourront se réaliser au fil des libérations foncières.
Opérateurs : privé et social
Programme de logements intermédiaires aux typologies variées proposant une diversité de produits (accession libre et sociale, logement intermédiaire, locatif social…) et de typologies (du studio au 5 pièces).

9. La valorisation des vignes existantes en jardin
Protection de cet espace non bâti dans le PLU et ouverture partielle ou totale de ce "jardin des vignes" au grand public. Nouveaux usages à définir en concertation avec la population et les riverains.

Loupian

Saint-Gély-du-Fesc

SCÉNARIO 2 | ESQUISSE - PLAN MASSE



SCÉNARIO 2 | ESQUISSE - BILAN CAPACITAIRE

LOTS	PROGRAMME	EMPRISE (M2)	NIVEAUX	CAPACITÉ LOGEMENTS	SDP LOGTS	SDP AUTRE
1	COLLECTIF	1 370	R+3	20	1 320	380
2	COLLECTIF	1 250	R+3	15	1 020	270
3	COLLECTIF	2 450	R+3	33	2 190	
4	COLLECTIF	1 610	R+3	15	1 020	
5	INTERMÉDIAIRE	1 380	R+2	14	900	320
6	COLLECTIF	1 280	R+3	15	1 020	
7	COLLECTIF	1 360	R+3	15	1 020	
8	COLLECTIF	1 430	R+3	15	1 020	480
9	COLLECTIF	1 540	R+3	13	840	410
10	INTERMÉDIAIRE	1 470	R+2	16	1 080	
11	INTERMÉDIAIRE	1 850	R+2	19	1 240	
12	INTERMÉDIAIRE	1 660	R+2	20	1 320	
13	MAISONS GROUPÉES	2 350	R+1/R+2	9	1 080	
14	MAISONS GROUPÉES	3 320	R+1/R+2	12	1 440	
15	COLLECTIF	1 620	R+3	15	1 020	520
16	COLLECTIF	1 400	R+3	15	1 020	520
17	CAVE COOPÉRATIVE	3 810	R+3	52	3 390	
18	CUVES	230				210
19	DISTILLERIE	730				690
20	MAISONS GROUPÉES	3 630	R+1/R+2	11	1 320	
21	INTERMÉDIAIRE	2 640	R+2	24	1 580	
22	MAISONS PATIO	900	RDC/R+1	6	720	
	TOTAL	39 280		354	25 560	3 800

EMPRISE TOTALE (M2) 88 300

TABLEAU INDICATIF PROGRAMMATION MIXTE ET DÉTAILLÉE À DÉFINIR
BASE DE 65M2 SDP MOYEN PAR LOGEMENT

PÉRIMÈTRE DRAILLE ET RIVERAL

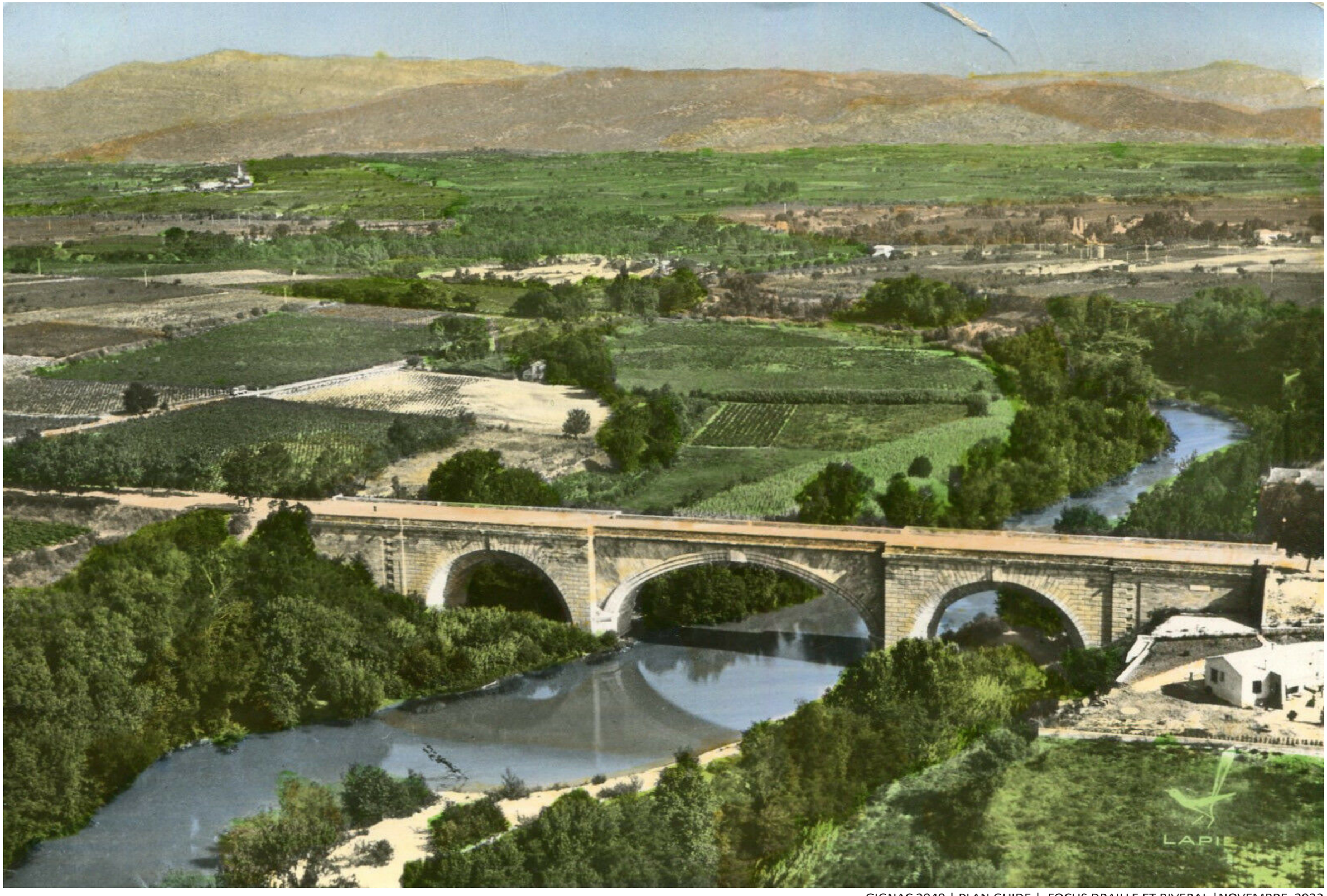
CONTENIR L’ÉTALEMENT, QUALIFIER LES LIMITES URBAINES
ORIENTATIONS POUR L’AMÉNAGEMENT DU PÉRIMÈTRE DRAILLE ET RIVERAL

FOCUS DRAILLE ET RIVERAL | SOMMAIRE

DIAGNOSTIC | SITUATION ENJEUX 99
topographie
zonage PLU
nomenclature des lots / superficies
propriété foncière
foncier public
occupation du sol
typologies végétales et occupation des sols / zones protégées
emprise urbaine / irrigation des parcelles par le canal
réseaux AEP / réseaux assainissement
maitrise foncière et phasage
réseau viaire
réseau hydrographique (enjeux de conservation)

ÉTUDE CAPACITAIRE (PÉRIMÈTRE ÉTENDU) 167
orientations paysagères et environnementales
réseau écologique
réseau viaire
mobilités douces
trame bleue
trame verte
capacité foncière à long terme (post 2040)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / 2040 175
2022/2030 une ouverture à l'urbanisation limitée
en interface avec le ZNIEFF un parc linéaire, comestible, ludique et festif
densités formes urbaines



SECTEUR DRAILLE ET RIVERAL | SITUATION, ENJEUX

Située au cœur de l'Hérault, dans une région subissant une forte pression foncière du fait de la présence des autoroutes A75 et A750, Gignac, avec plus de 6400 habitants, a conforté sa position de carrefour, mais reste avant tout un village occitan. La tendance lourde est de consommer de plus en plus d'espaces agricoles et naturels pour répondre aux demandes de nouveaux habitants souhaitant une propriété individuelle sous la forme pavillonnaire.

Dans ce contexte, et pour éviter l'étalement urbain, la commune souhaite se doter d'une stratégie urbaine ambitieuse pour un aménagement durable de Gignac à Horizon 2040.

La volonté de la municipalité est de donner à Gignac une dynamique propre, loin de la ville dortoir. Il s'agit de permettre à Gignac d'accéder au statut de petite ville attractive et dynamique organisant et desservant autour d'elle un territoire plus rural, et affirmer sa fonction de centralité.

Pour ce faire, la ville de GIGNAC a lancé des études préalables à la mise en œuvre du projet urbain communal.
Le périmètre de l'étude et donc du plan guide attendu représente une superficie d'environ 280 ha et identifie quatre secteurs à enjeux, dont le secteur de la Draille et du Riveral, sur lequel la commune entend maîtriser le développement.

Dans ce contexte, la commune doit donc pouvoir encadrer les projets immobiliers dans ces secteurs et anticiper les investissements publics inhérents dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants. Afin de définir son projet urbain, la commune se fixe sur le secteur d'étude les objectifs suivants :
- Favoriser la mixité fonctionnelle (habitat, commerce, artisanat, bureaux) et la mixité sociale ; Autoriser une densification maîtrisée :
- Repenser la maillage inter-quartiers.
L'étude urbaine préalable apportera les éléments de réponse vis-à-vis des enjeux suivants :
- La fluidité et la continuité des cheminements piétons ;
- L'amélioration de la desserte automobile ;
- L'évaluation de la capacité de densification admissible;
- La structuration de l'entrée de ville depuis la R.D.9 (Route de Lagamas) et le rond-point vers l'Avenue du Maréchal Foch.

SITUATION RÉGLEMENTAIRE

dans le PLU de 2008 révisé en 2014, le secteur de projet «Draille et Riveral» est identifié comme un secteur d'extension urbaine future.
- Le périmètre Draille est classé 2AU zones à urbaniser après réalisation d'une opération d'am*énagement d'ensemble, zone dit de mixité urbaine (logements, activités non nuisantes autorisées, équipement) et* fait l'objet d'une OAP
- le secteur du Riveral est classé AC, zone d'«aménagement diféré» statut correspondant à un gel temporaire des constructions d'habitation afin d'en éviter le mitage sans vision d'ensemble.

SITUATION |ENJEUX

Le secteur constitue **l'entrée nord du bourg** via le pont suspendu / RD9 route de Lagamas. Son paysage est marqué par la présence de l'EPHAD «Les jardins du Riveral», (installé au milieu des champs) et quelques pavillons disséminés dans le paysage. Du point de vue urbain, cet éclatement justifie un travail de couture pour définir les interfaces de l'urbanisation et rétablir une continuité entre l'EHPAD et la frange urbaine.

Du point de vue de la loi ZAN, le périmètre se situe dans la partie limoneuse et fertile du territoire agricole gignacois, irriguée par le canal, en interface avec la ripisylve et le méandre du fleuve (natura 2000...). L'urbanisation future de ce secteur participera donc de l'artificialisation de sols agricoles.

Du point de vue de la mobilité et dans la perspective de limiter le recours à l'automobile pour les déplacements quotidiens (bourg des courtes distances), **le secteur Draille et Riveral est relativement éloigné des équipements commerces et services du centre ville** (1 400 m environ depuis l'EHPAD soit environ 15 minutes à pieds...). **Ce dernier aspect justifie le choix de prioriser le renouvellement urbain des fonciers mobilisables proches du centre bourg (écoquartier La Croix / secteur Cave coopérative / écoquartier des Cordeliers)**

ORIENTATIONS DE MOBILITÉ

• faciliter les modes actifs par l'aménagement par l'aménagement d'itinéraires directs et continus vers les pôles de services ;

• réserver le long de la D9 les emprises nécessaires à l'aménagement d'un itinéraire modes actifs continu ;

• aménager les profils étroits en « chaussidou » (chaussées à voie centrale banalisée) ;

• aménager l'entrée en ville par la RD9 via le pont de Lagamas comme une Porte sur le parc du fleuve en lien avec la Promenade à aménager entre le site de la Meuse et le futur parc COSMO ;

• reconstituer le long de la RD les plantations d'alignement et un parking dédié à la promenade le long des berges.

ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION

Une première tranche de construction (réalisable à court ou moyen terme en considération du planning général de l'offre foncière) aura pour objectifs de rétablir une continuité urbaine avec l'EHPAD, de valoriser le site **de l'ancienne déchetterie (proximité des services) et de composer les lisières urbaines** en lien avec la trame verte et bleue projetée sur le secteur.

L'aménagement de cette lisière du bourg pose la question de la densité et des formes urbaines acceptables. Nous proposons ici un programme de logements différencié de celui des grands projets du centre-ville et de ses faubourgs (écoquartier + cave coop), s'inscrivant dans le concept de «village nature ».

Le **regroupement de logements sous forme de courées, avec l'idée de mutualiser certaines aménités** permettra d'apporter une réponse renouvelée aux citadins qui cherchent à se reloger en dehors des grandes villes.

Chacune de ces «courées» regroupant une dizaine de ménages partage ainsi un environnement naturel riche en diversité, des ressources agricoles (prairie, verger, espace potager...), et permet la mutualisation de commodités et services à définir avec les futurs résidents (piscine, atelier de bricolage, laverie, microcrèche autogérée, etc.).

La proposition de relocalisation du camping s'inscrit dans le projet de développement de l'attractivité touristique de Gignac. Il pourrait prendre la forme d'un développement d'écolodges ou écogites labellisés intégrant la prise en compte de la dimension écologique dans la construction, en lien avec l'aménagement de sites de loisirs et de promenades le long des rives de l'Hérault.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

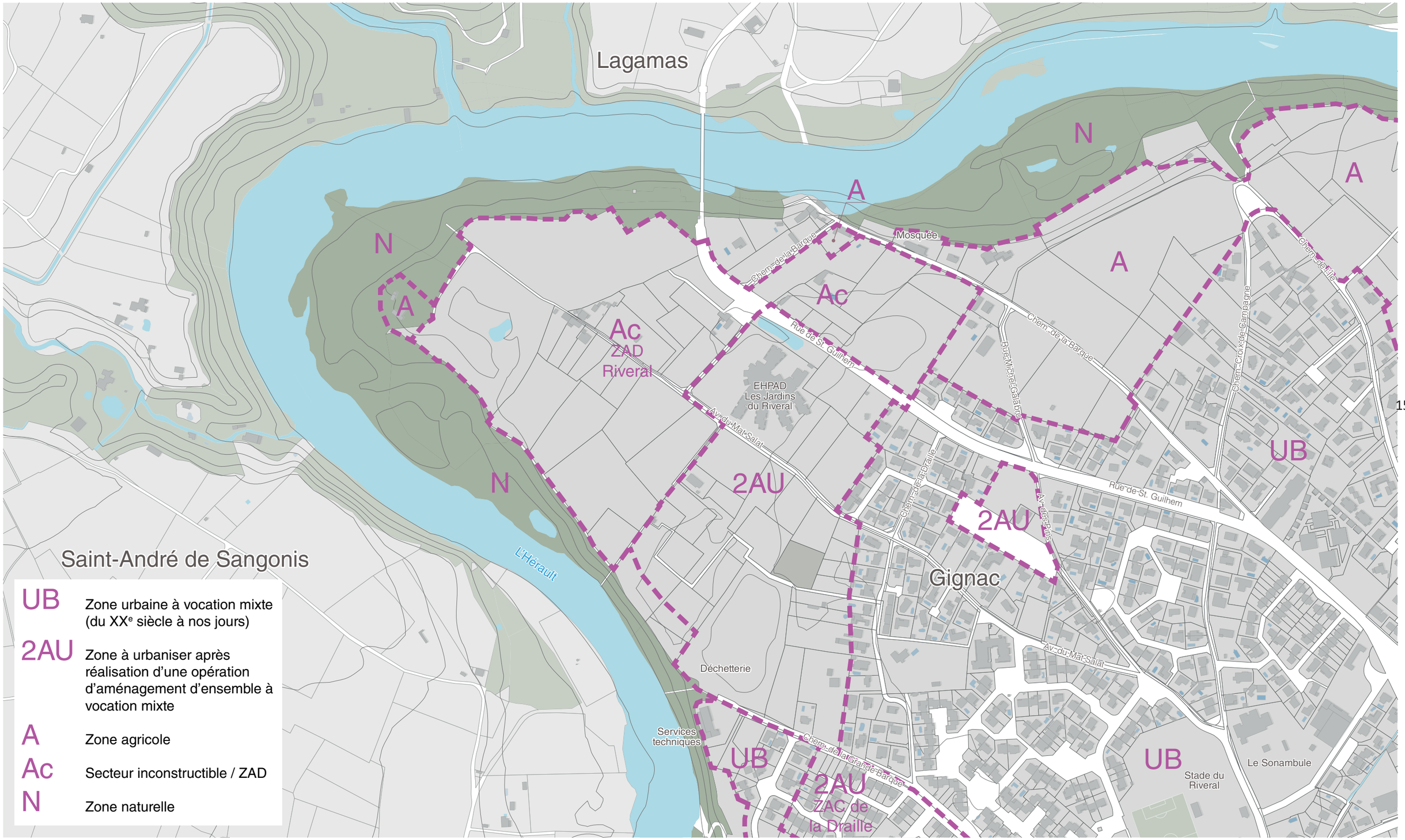
L'agriculture occupe aujourd'hui encore une place prépondérante dans cet écosystème qu'il semble opportun de préserver et renforcer. Dans la double perspective de la loi ZAN et de l'objectif de renforcer la résilience du bourg, le secteur Draille et Riveral soulève l'enjeu de limiter l'artificialisation des terres agricoles.

Le plan guide propose de réserver une bande de 25 à 30 m en limite de la ripisylve au sud pour y aménager un parc linéaire ludique et festif comprenant une promenade avec des vues sur le fleuve, un verger parc intégrant divers usages, des jardins collectifs, partagés ou familiaux, des espaces de jeu, de rencontre de pique nique ouverts à tous.

De même, dans le but de relancer la production agricole locale, une ou deux parcelles de 1 à 3 ha pourraient être portées par la collectivité pour accueillir et accompagner les projets d'installation de jeunes agriculteurs.

DRAILLE ET RIVERAL | TOPOGRAPHIE

DIAGNOSTIC | ZONAGE PLU



DIAGNOSTIC FONCIER | NOMENCLATURE DES LOTS

| SUPERFICIES - PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

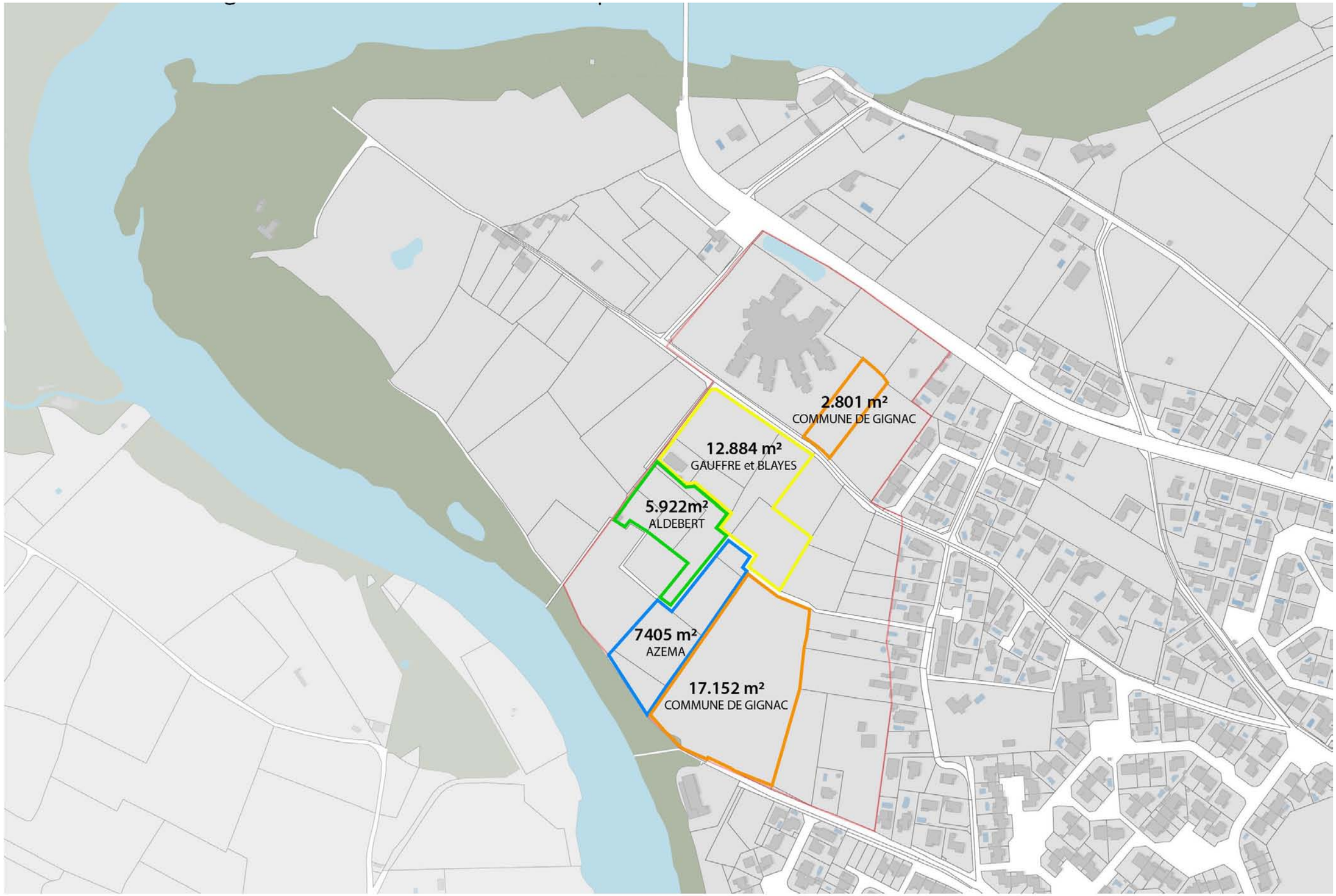
DIAGNOSTIC FONCIER | PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

SP = 113 070 m²

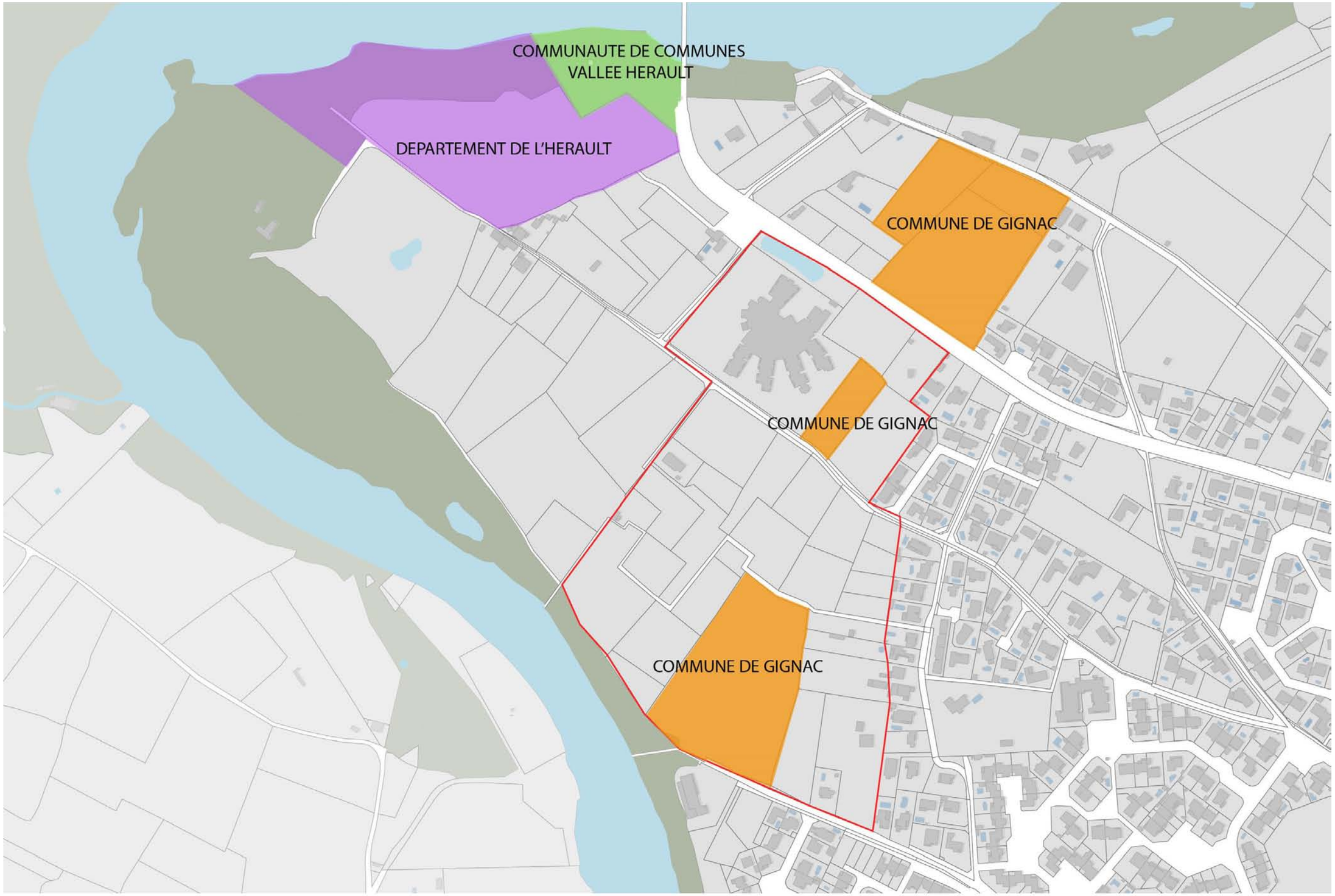
34 parcelles au total // 22 propriétaires

SECTEUR	LOT	SUPERFICIE PARCELLE EN M2	PROPRIÉTAIRE	DERNIERE MUTATION	ADRESSE	OCCUPATION DU SOL
DRAILLE RIVERAL	4	16 592	Centre Communal d'Action sociale	2012	Mas Salat	EPHAD
DRAILLE RIVERAL	6	3 523	Mme Marie MARTIN	2018	Mas Salat	terres
DRAILLE RIVERAL	11	2 049	CGC	1990	Mas Salat	terres
DRAILLE RIVERAL	7	2 801	Commune de Gignac	2014	Mas Salat	vignes
DRAILLE RIVERAL	10	4 909	Mme BAUDASSE, Mme et M. VIEU	2002	Mas Salat	vignes
DRAILLE RIVERAL	130	4 684	Mme GAUFFRE et Mme BLAYES	2015	Mas Salat	vignes
DRAILLE RIVERAL	128	2 670	Mme GAUFFRE et M BLAYES	2015	Font d'Encauvi	vignes
DRAILLE RIVERAL	126	2 667	Mme GALTIER	2006	Font d'Encauvi	vignes
DRAILLE RIVERAL	122	2 308	Mme PORLAN, M et Mes SOTO	1997	Font d'Encauvi	vignes
DRAILLE RIVERAL	119	821	Mme BRUN	2019	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	118	909	Mme LACAS	1990	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	117	2 019	Mme BRUN	2019	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	116	948	Mme LACAS	1990	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	123	2 598	M. NEGROU	1976	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	125	3 257	Mme GAUFFRE et M BLAYES	2015	Font d'Encauvi	vignes
DRAILLE RIVERAL	132	1 149	Mme GAUFFRE et Mme BLAYES	2015	Che Du Mas salat	terres
DRAILLE RIVERAL	131	1 124	Mme GAUFFRE et Mme et M. BLAYES	2015	Che Du Mas salat	terres
DRAILLE RIVERAL	134	2 448	Mme et M. ALDEBERT	2007	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	133	2 674	Mme et M. ALDEBERT	2007	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	135	1 000	M ALDEBERT	1977	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	136	1 845	M. GUILLERMO	2015	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	124	1 847	Ass syndicale du canal de Gignac	1970	Font d'Encauvi	eaux
DRAILLE RIVERAL	143	540	Mmes AZEMA	2010	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	145	1 808	M. VALETTE	1996	Che de la Draille	maison
DRAILLE RIVERAL	146	1 863	Mme HANNOUCHE et M. BUGNOT	2017	Che de la Draille	maison
DRAILLE RIVERAL	147	4 219	Mes FERNANDEZ	2003	Che de la Draille	maison
DRAILLE RIVERAL	152	5 845	Mmes Perez	2020	Che de la Grande barque	appartement
DRAILLE RIVERAL	156	964	Mme OUELAALI et M. MAKCHARRADE	2020	Bd du Moulin	maison
DRAILLE RIVERAL	153	3 252	M. LEYGUE	2005	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	144	17 152	Commune de Gignac	1988	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	142	2 257	Mmes AZEMA	2010	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	141	3 344	Mmes AZEMA	2010	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	140	1 264	Mmes AZEMA	2010	Font d'Encauvi	terres
DRAILLE RIVERAL	137	5 720	Mme et MM CABRERA	2002	Font d'Encauvi	vignes

| 4 GRANDSPROPRIÉTAIRES, DONT LA COMMUNE



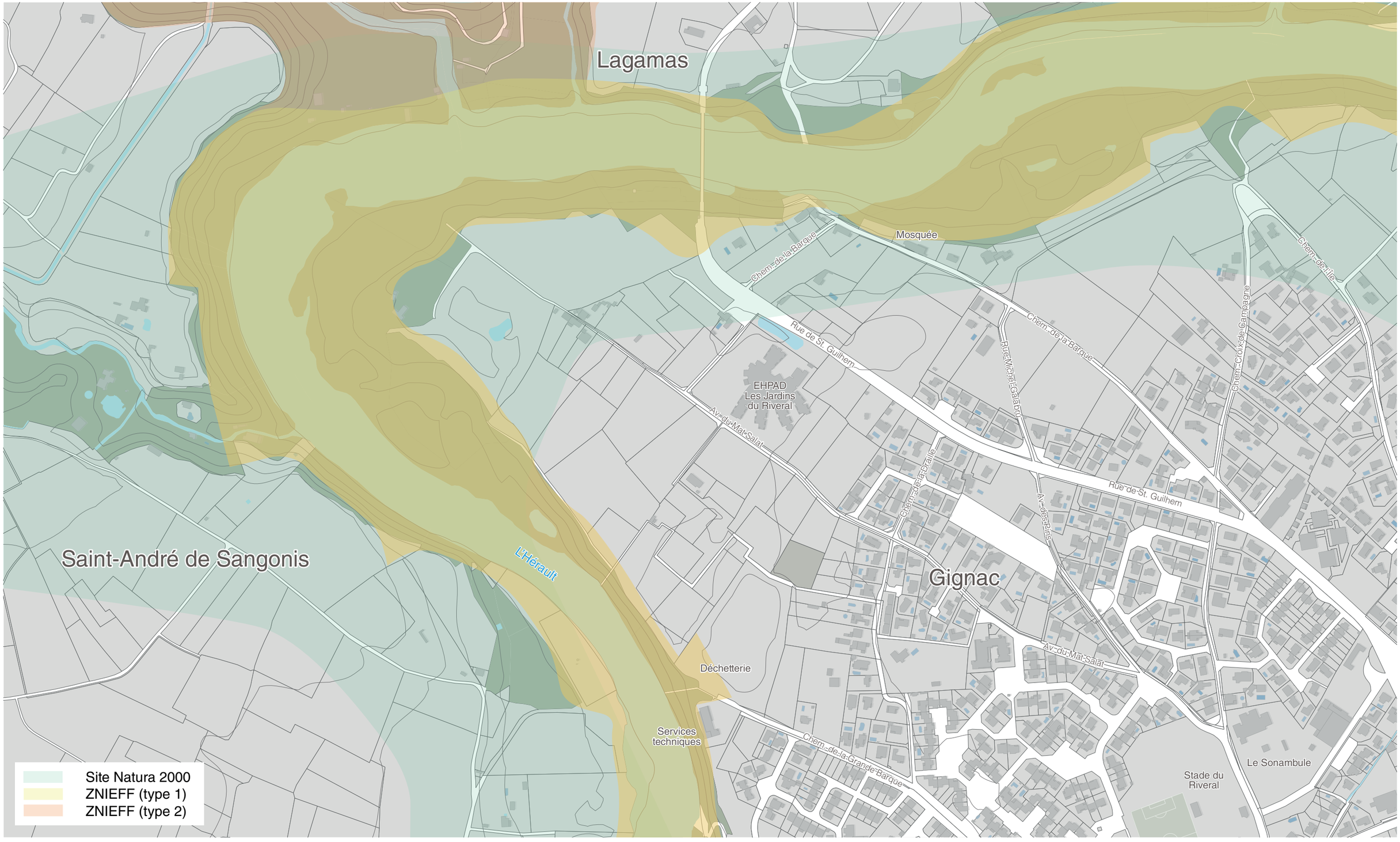
| DOMAINE PUBLIC DU PÉRIMÈTRE ÉLARGI



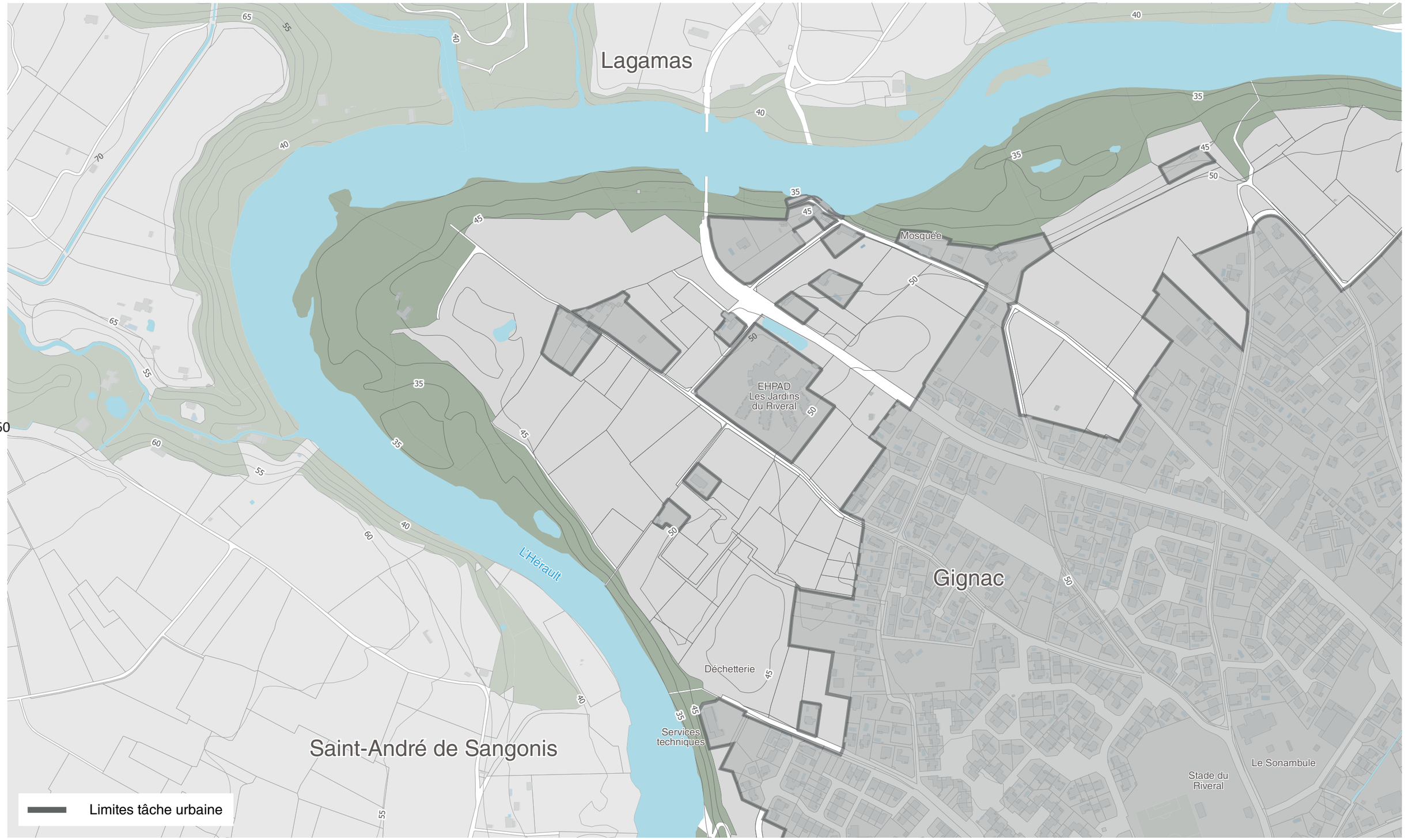
OCCUPATIONS DU SOL
5
0004
0006
0011
0007
0010
130
131
132
128
126
125
122
119
135
134
133
136
143
124
123
118
117
116
137
142
145
146
141
144
147
140
153
152
156
Activités
Logements
Vignes
Terres

DIAGNOSTIC FONCIER | TYPOLOGIES VÉGÉTALES ET OCCUPATION DES SOLS

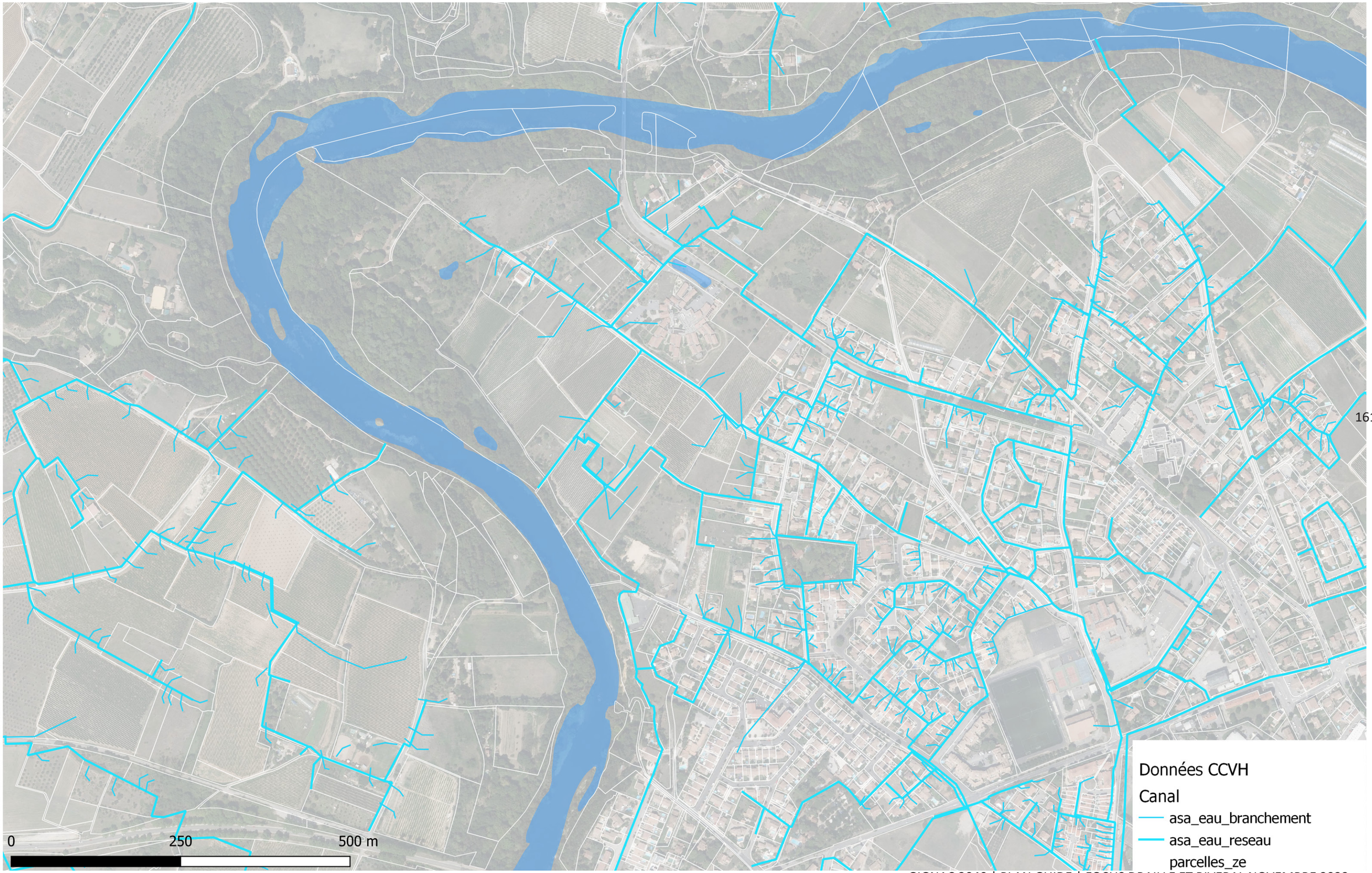
PLAN DIAGNOSTIC| ZONES PROTÉGÉES



PLAN DIAGNOSTIC EMPRISES URBAINES



DIAGNOSTIC FONCIER | L'IRRIGATION DES PARCELLES PAR LE CANAL DE GIGNAC



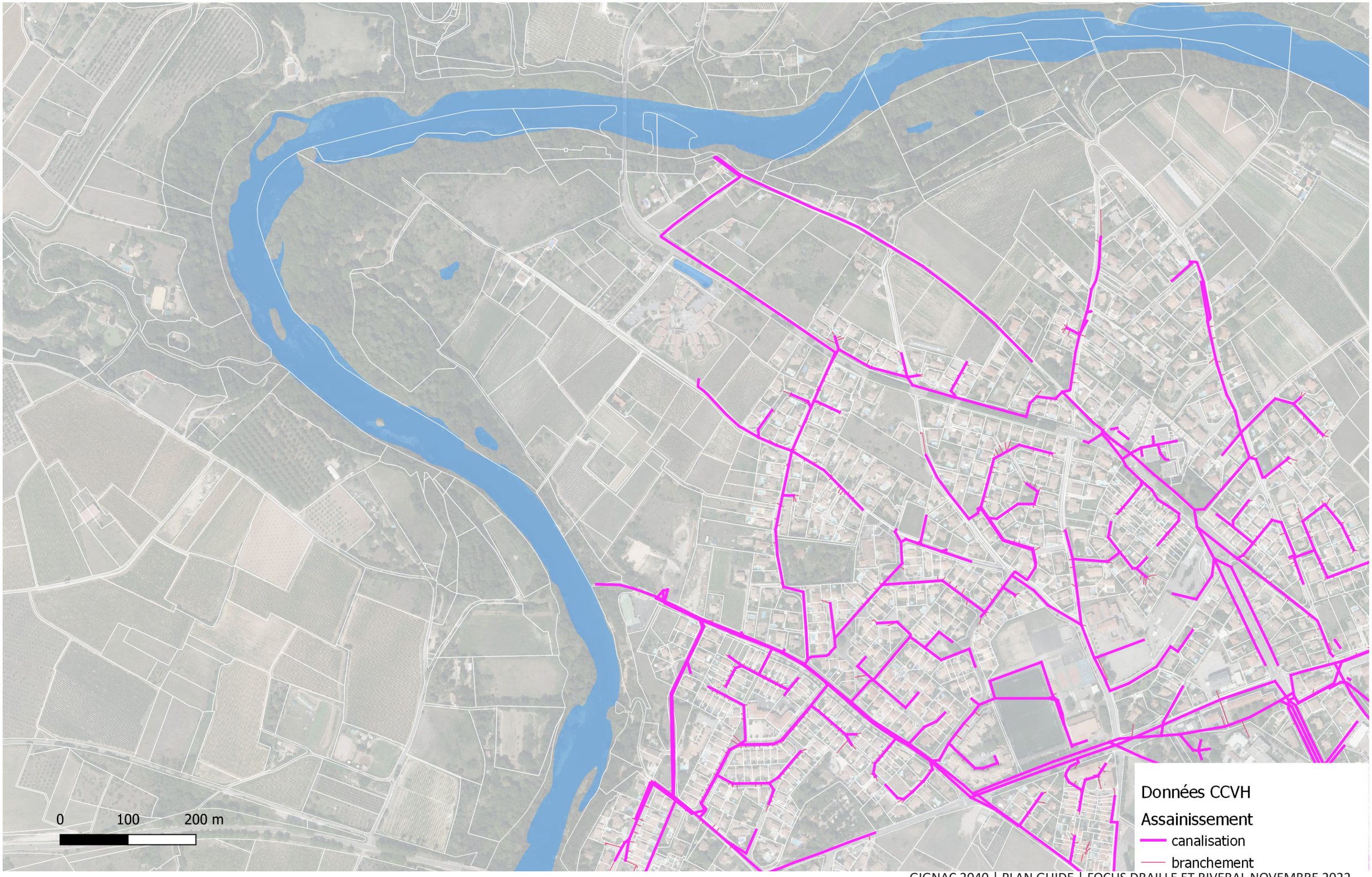
PLAN DIAGNOSTIC| RESEAUX AEP

Données CCVH

AEP

- incendie
- canalisation
- branchement

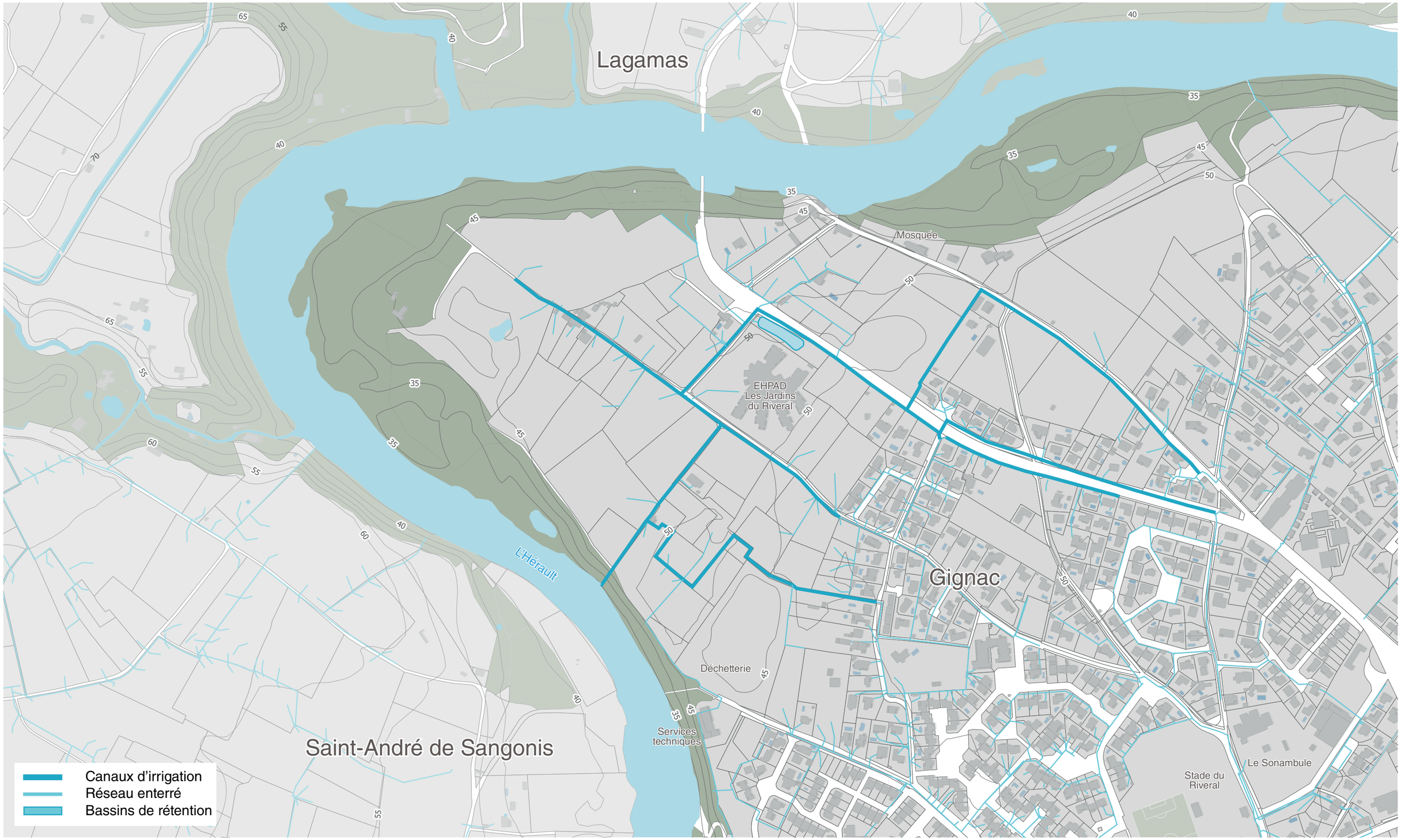
PLAN DIAGNOSTIC| RESEAUX ASSAINISSEMENT



DIAGNOSTIC | RÉSEAU VIAIRE

Gignac - ZAD Riveral - Dossier Diagnostic - Avril 2022

ENJEUX DE CONSERVATION | RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE



PLAN DIAGNOSTIC | SYNTHÈSE

DRAILLE ET RIVERAL | ÉTUDE CAPACITAIRE (PÉRIMÈTRE ÉTENDU)

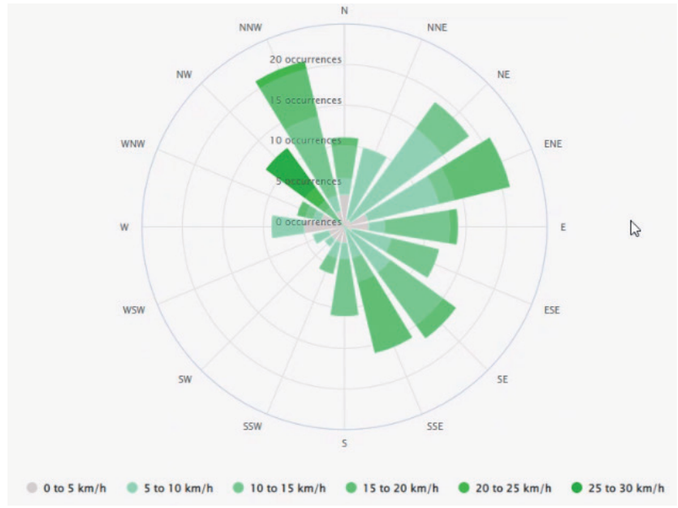
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un cadre paysager et environnemental remarquable

Un patrimoine arboré, (chênes vert, pins d'Alep, oliviers, etc) sur l'extrémité et en ponctuation : à préserver, mettre en valeur, contourner si besoin

La voie principale qui innerve le quartier et constitue l'entrée de commune , la route de Lagamas : à aménager en incitant à réduire la vitesse, en incluant des modes doux, des continuités arborées et la gestion du pluvial

Des voies de desserte du quartier qui prennent en compte les tracés existants, les vues et le vent dominant : à créer et planter



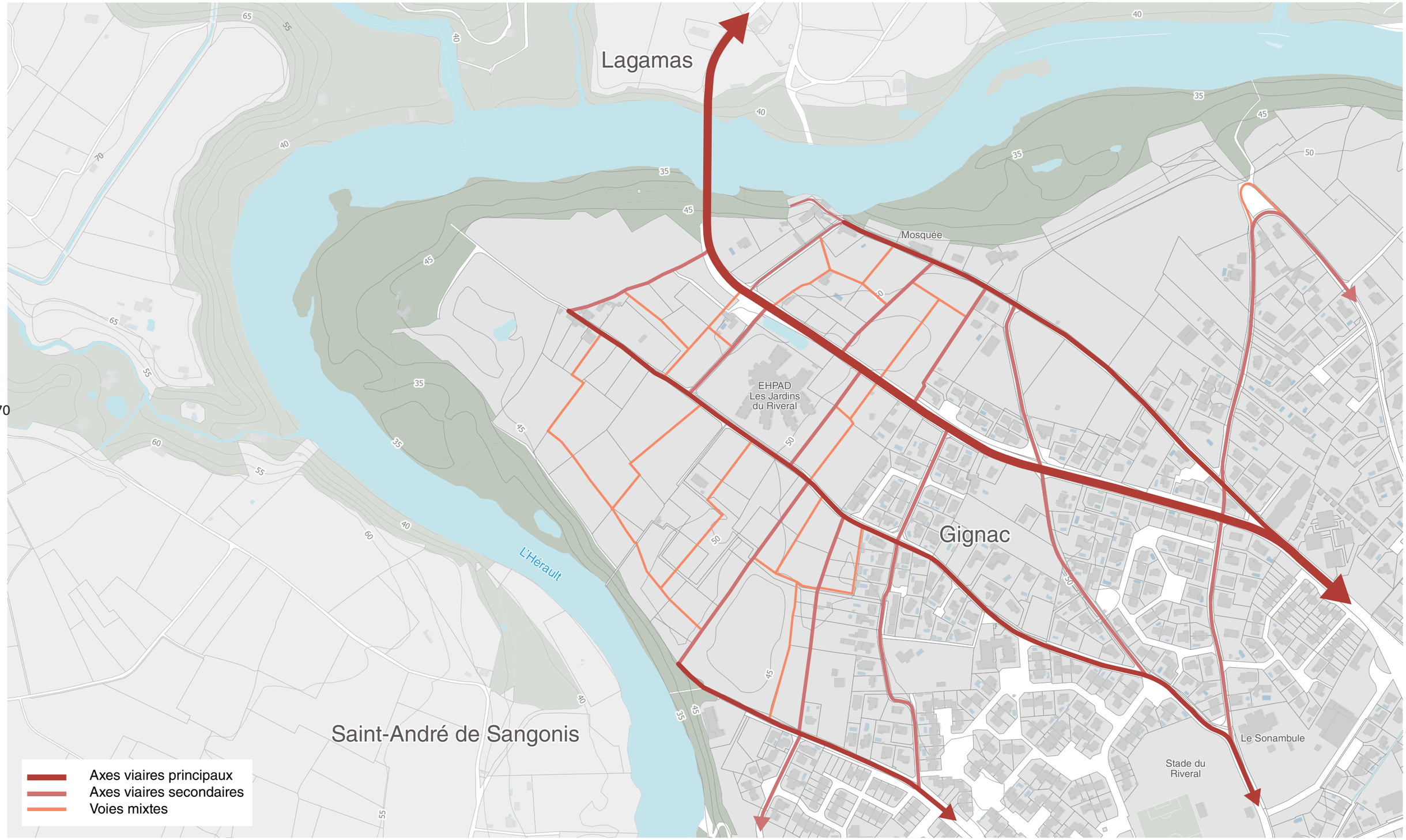
Le site, ses atouts, ses contraintes :

- Un site bordé par la ripisylve de l'Hérault, offrant des vues remarquables sur le grand paysage et sur les repères gignacois : à mettre en scène,
- Des terres agricoles et irriguées avec des qualités agronomiques : à ménager voir utiliser pour la ville, le quartier «comestible»,
- Une biodiversité liée à la ripisylve de l'Hérault classée en Znieff et Natura 2000 et un patrimoine arboré notable : à relever précisément, préserver et conforter,
- Un site exposé au vent dominant à atténuer par la composition urbaine et les plantations,
- Un site avec quelques bâti existants à intégrer dans la trame.

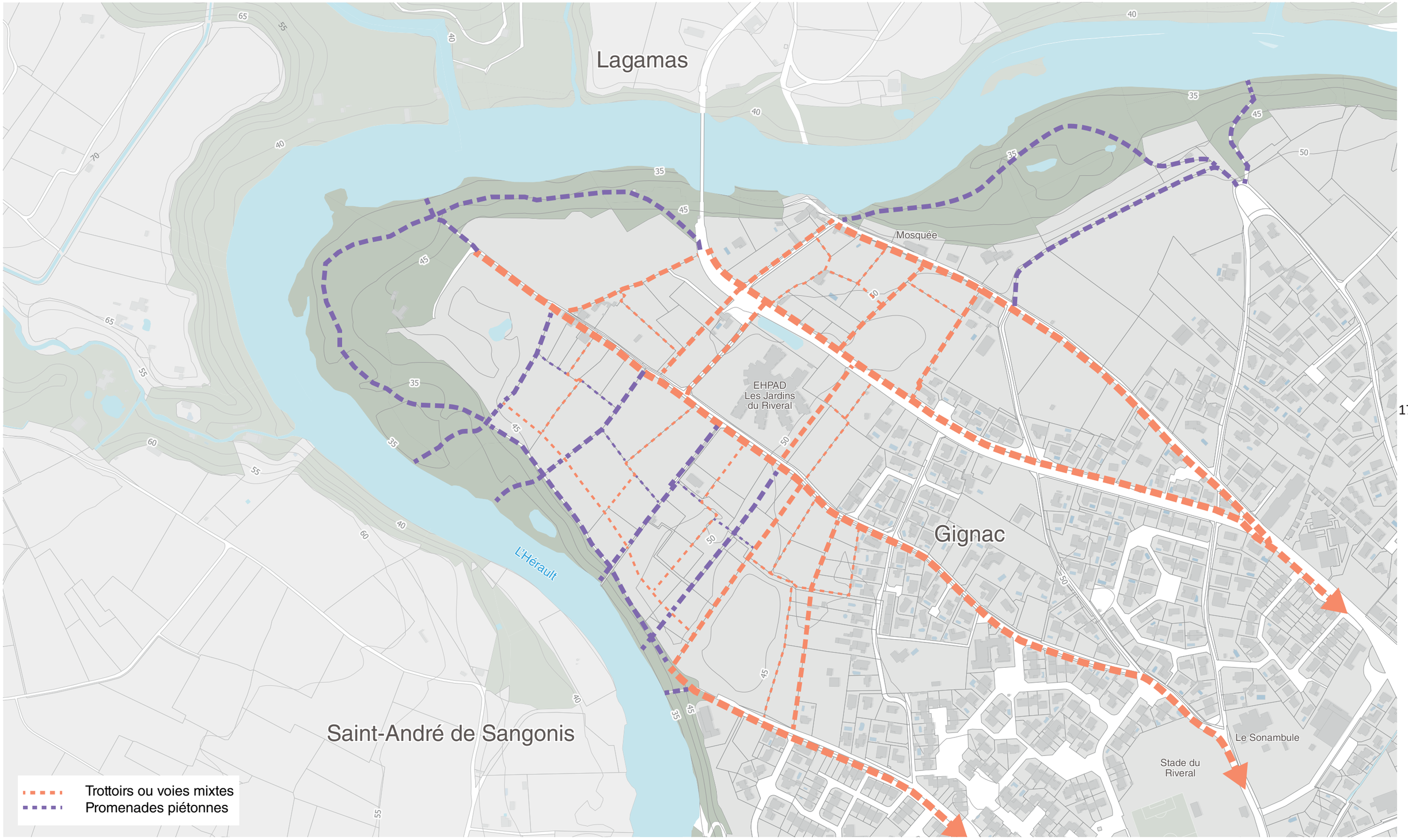
Des promenades, vue sur l'Hérault, voir avec accès à l'eau : à proposer

| RESEAU ECOLOGIQUE

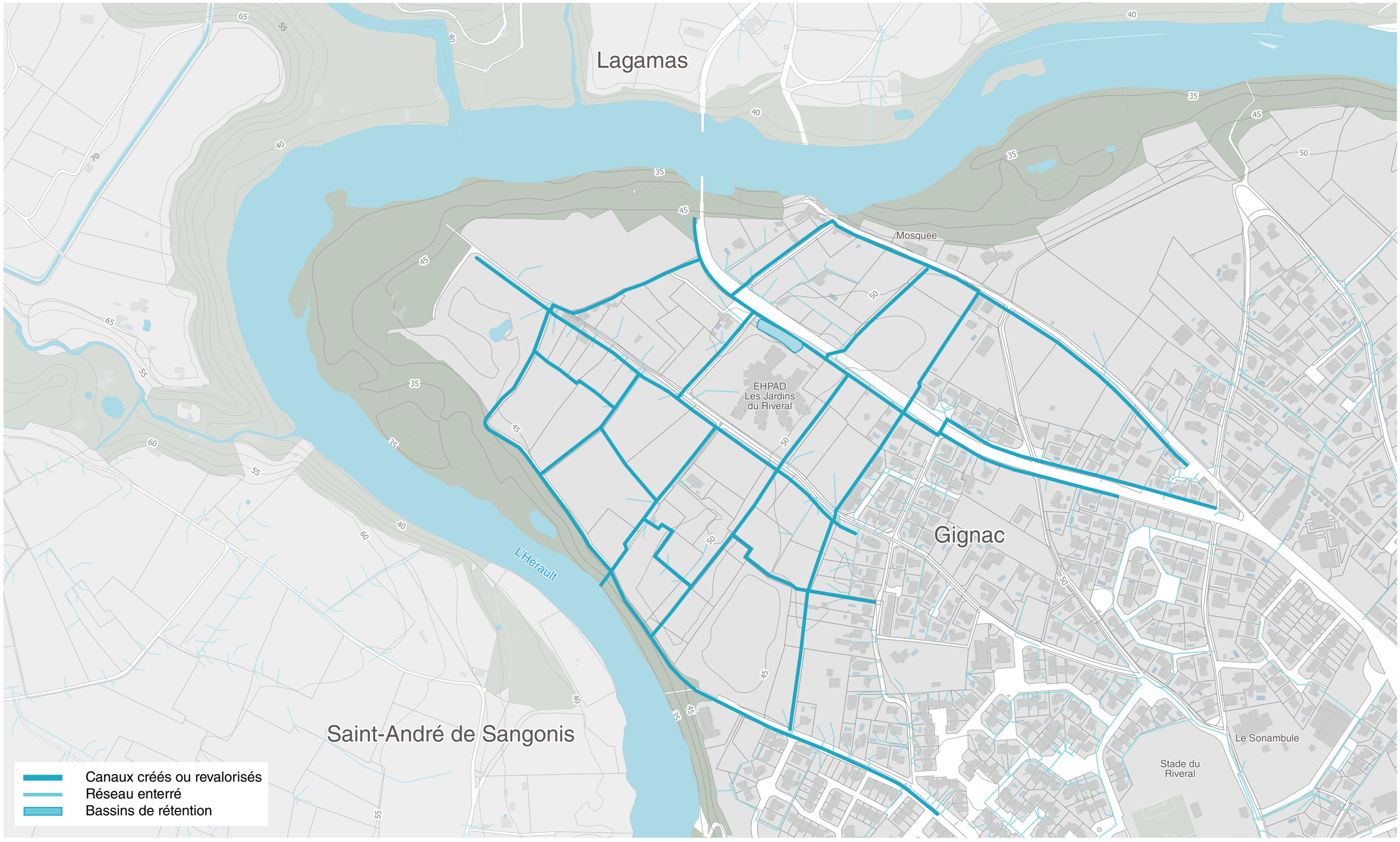
| RESEAU VIAIRE



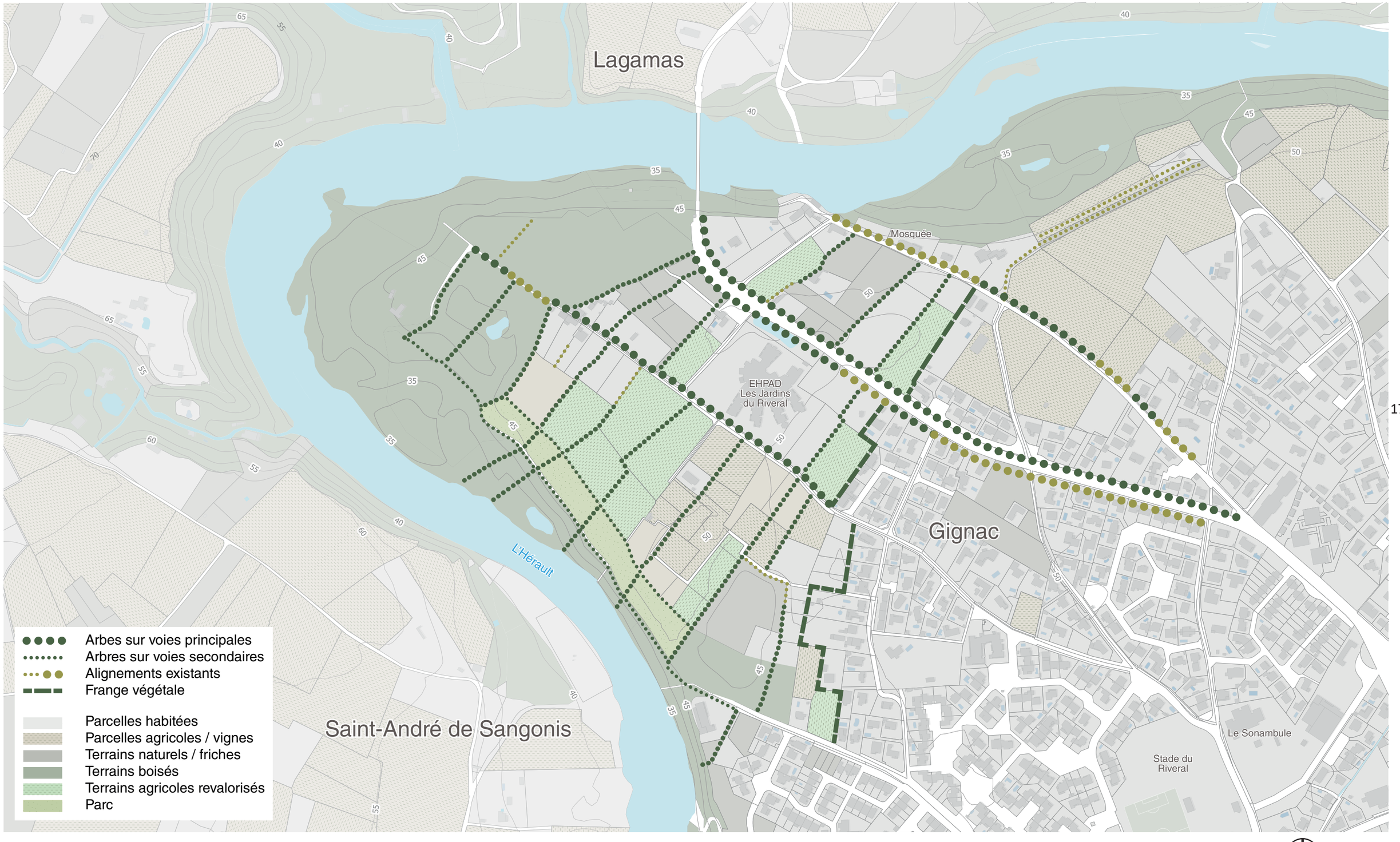
| MOBILITÉS DOUCES



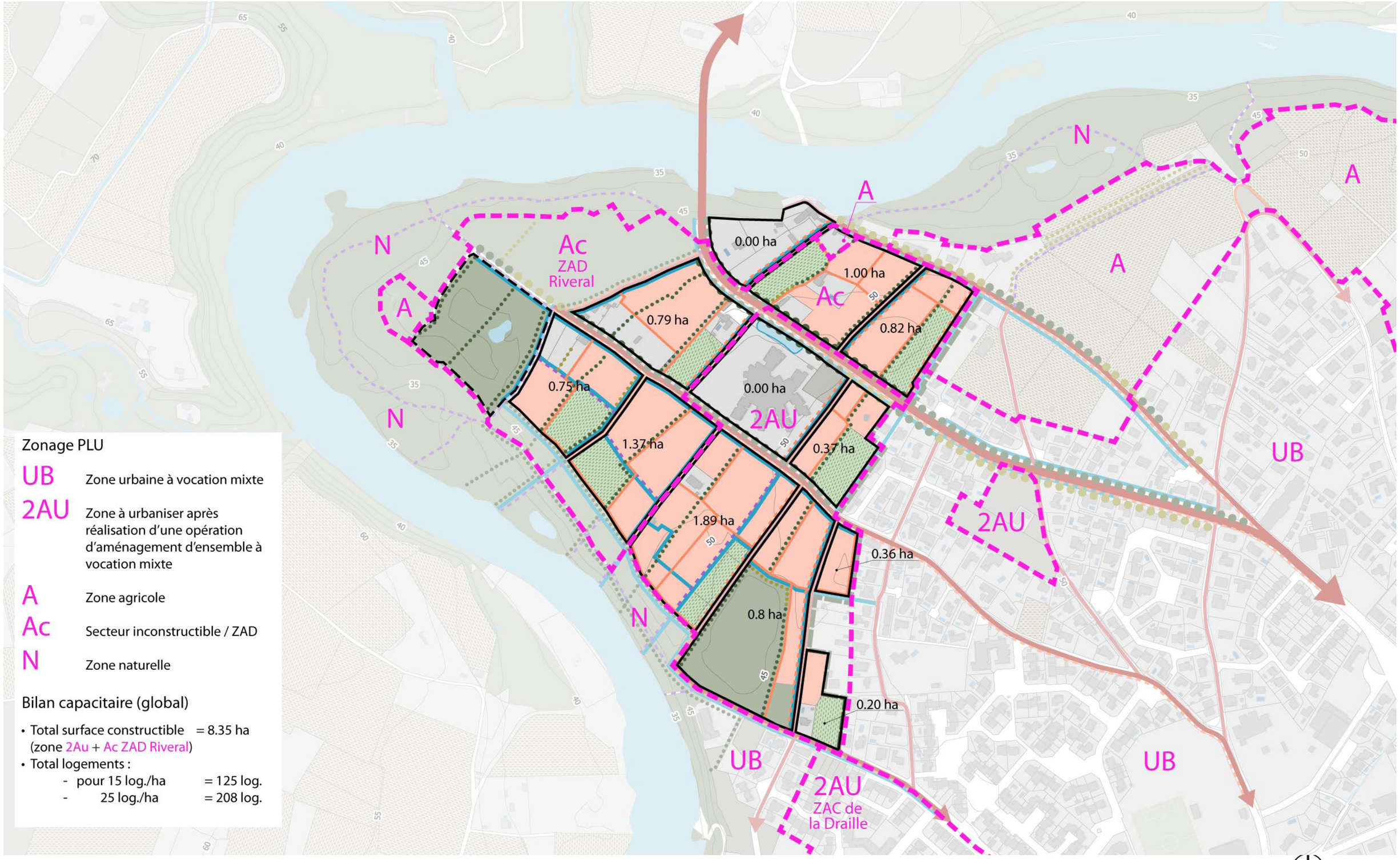
| TRAME BLEUE


Lagamas
Mosquée
EHPAD
Les Jardins
du Riveral
Gignac
L'Hérault
Saint-André de Sangonis
Le Sonambule
Stade du
Riveral
Canaux créés ou revalorisés
Réseau enterré
Bassins de rétention
0 25 50 100

| TRAME VERTE


Lagamas
Mosquée
EHPAD
Les Jardins
du Riveral
Gignac
L'Hérault
Saint-André de Sangonis
Le Sonambule
Stade du
Riveral
Arbes sur voies principales
Arbres sur voies secondaires
Alignements existants
Frange végétale
Parcelles habitées
Parcelles agricoles / vignes
Terrains naturels / friches
Terrains boisés
Terrains agricoles revalorisés
Parc
0
25
50
100

| BILAN CAPACITAIRE GLOBAL (HYPOTHÈSE MAXIMALE POST 2040)



Zonage PLU

UB	Zone urbaine à vocation mixte
2AU	Zone à urbaniser après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation mixte
A	Zone agricole
Ac	Secteur inconstructible / ZAD
N	Zone naturelle

Bilan capacitaire (global)

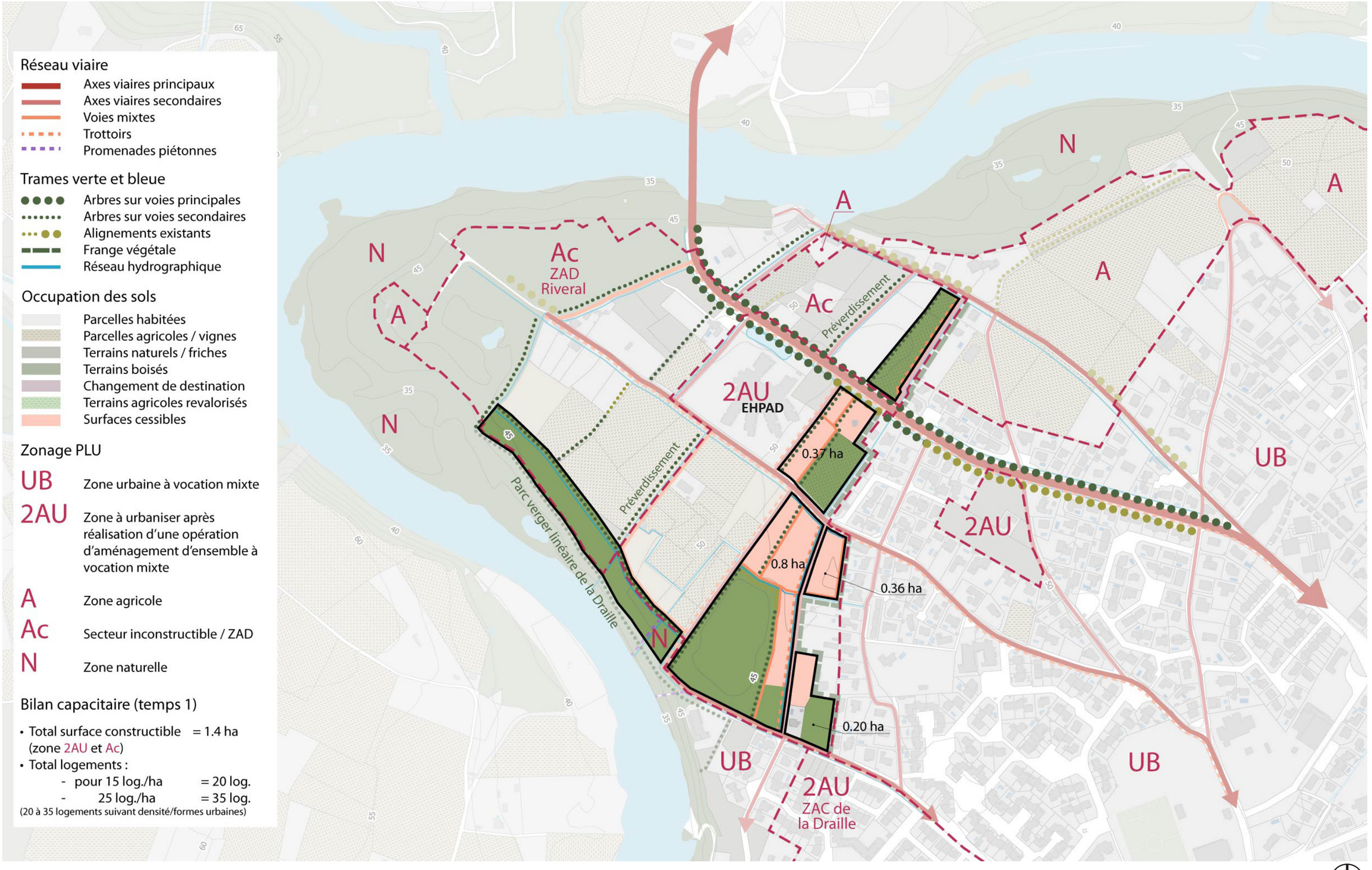
- Total surface constructible = 8.35 ha (zone 2Au + Ac ZAD Riveral)
- Total logements :
  - pour 15 log./ha = 125 log.
  - 25 log./ha = 208 log.

DRAILLE ET RIVERAL 2040| ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT

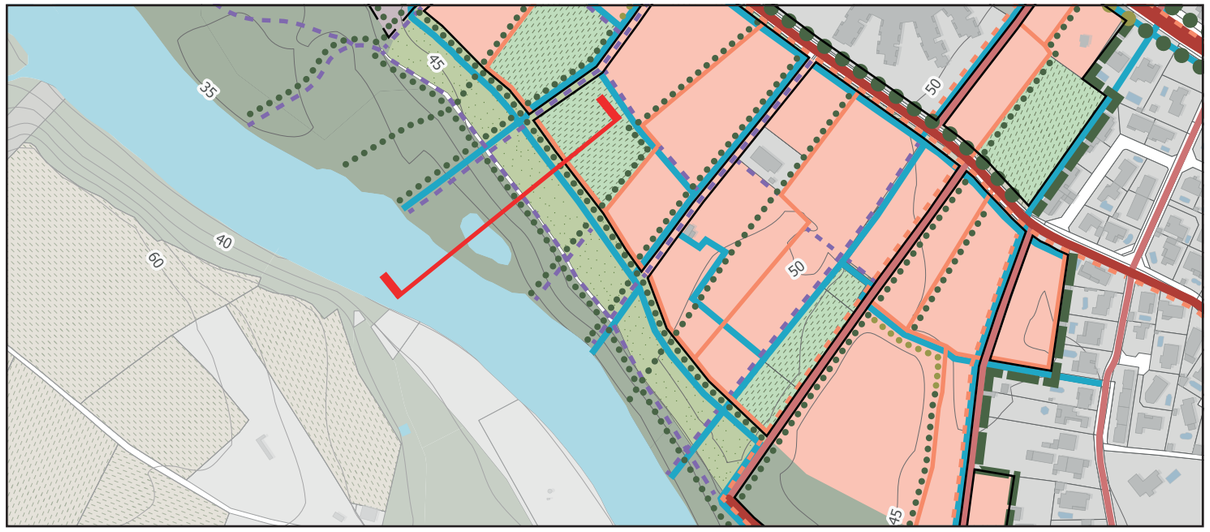
JUSTIFICATION DE LA PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL :

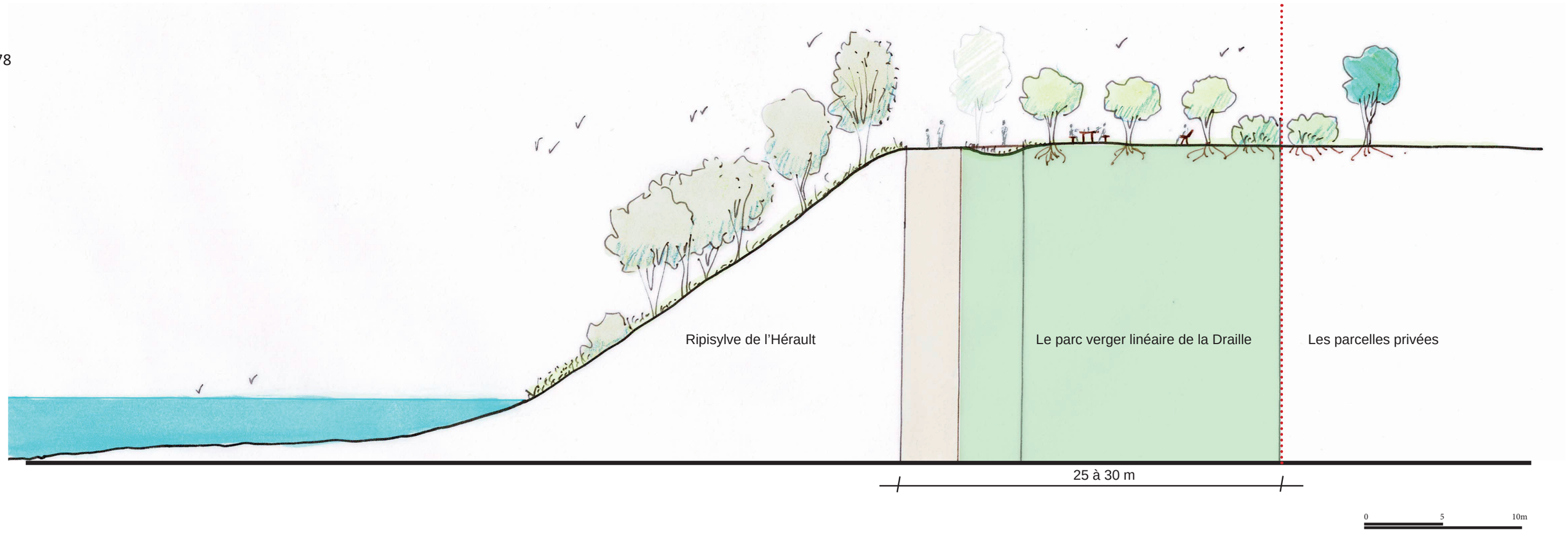
| UNE OUVERTURE À L'URBANISATION LIMITÉE

FAIRE LA CONTINUITÉ AVEC L'EHPAD, QUALIFIER L'ENTRÉE EN VILLE, VALORISER L'ANCIENNE DÉCHETTERIE ET INSTALLER LE PARC LINÉAIRE



FICHE ACTION | EN INTERFACE AVEC LE ZNIEFF, UN PARC LINÉAIRE...





...COMESTIBLE, LUDIQUE ET FESTIF !

Un parc linéaire, une lisière végétale entre la ripisylve de l'Hérault et les constructions nouvelles pouvant offrir :

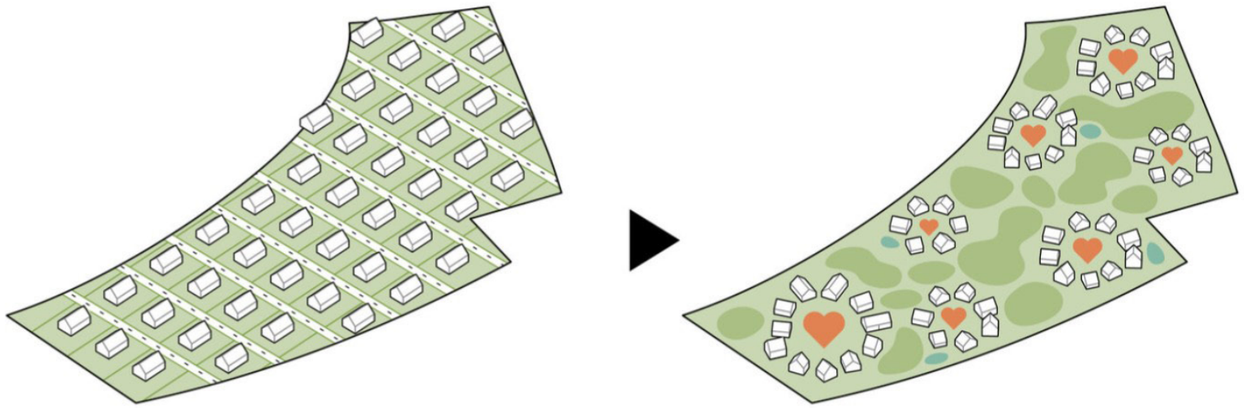
- une promenade avec des vues et accès au fleuve
- un verger parc qui peut intégrer les différents usages,
- des jardins collectifs, partagés ou familiaux,
- des espaces de rencontre, pique nique , jeux d'enfants etc...

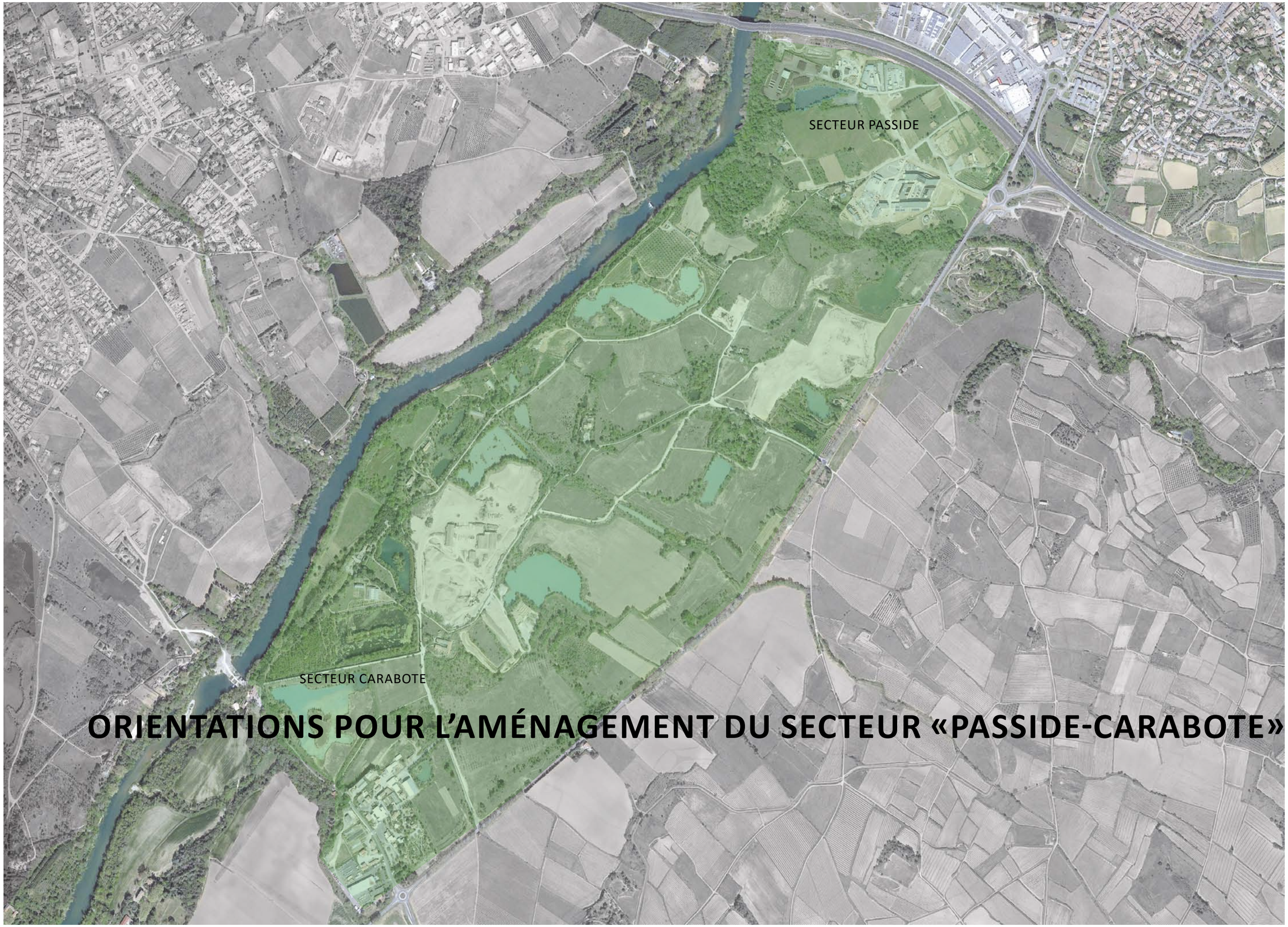
DENSITÉ, FORMES URBAINES

L'aménagement de ce secteur en lisière du bourg de Gignac (zone périurbaine en interface du tissu urbain existant et d'un site naturel remarquable l'Hérault) pose la question de la densité et des formes urbaines acceptables. Nous proposons ici un programme de logements différencié de celui des grands projets du centre-ville et de ses faubourgs (écoquartier + cave coop), s'inscrivant dans le concept de "village nature ».

Les logements principalement individuels sont organisés sous forme de courées plantées, partagées par une dizaine de ménages. Chacun de ces petits communs partage un environnement naturel riche en diversité, des ressources agricoles (prairie, verger, espace potager...), des commodités et services à définir avec les futurs résidents (piscine, atelier de bricolage, laverie, microcrèche autogérée, etc.). Ce programme vise à apporter une réponse renouvelée aux citadins cherchant à se reloger en dehors des grandes villes, en leur proposant un mode de vie plus durable et solidaire.

En complément, sur ce site au cadre exceptionnel, de nouveaux hébergements touristiques pourront prendre place : relocalisation du camping du Pont, développement d'écolodges ou écogites labellisés intégrant la prise en compte de la dimension écologique dans la construction, en lien avec l'aménagement de sites de loisirs et de promenades le long des rives de l'Hérault. L'agriculture occupe enfin une place prépondérante dans cet écosystème : parce qu'elle est déjà présente et qu'il semble opportun de la préserver et renforcer. Ainsi, une ou deux parcelles de 1 à 3 ha pourraient être portées par la collectivité pour accompagner de nouveaux projets agricoles.





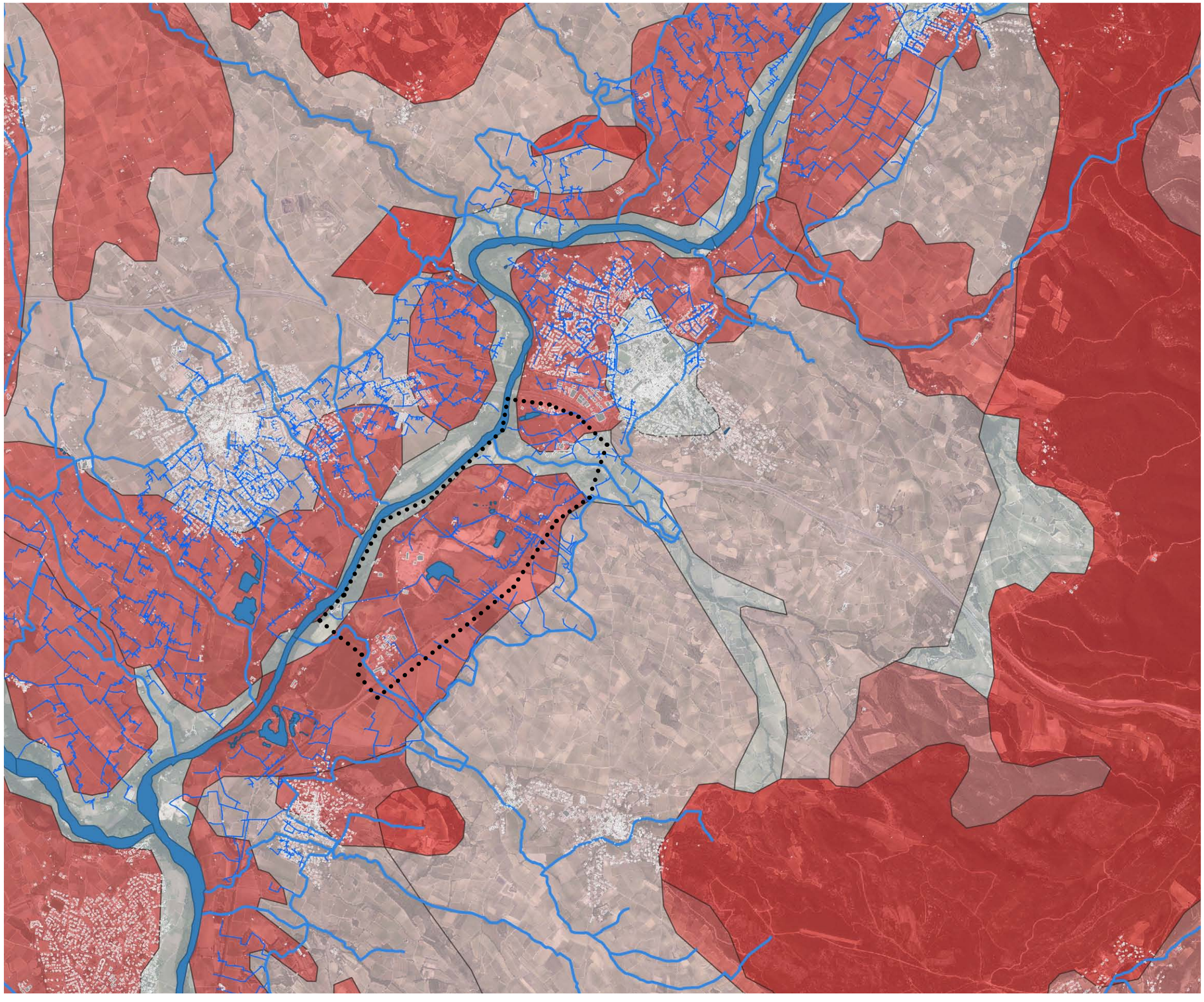
ORIENTATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR «PASSIDE-CARABOTE»

SITUATION | LES TERRASSES ALLUVIALES IRRIGUÉES, BALCON SUR L'HÉRAULT

Le secteur d'étude Passide | Carabotte forme une terrasse alluvionnaire en balcon sur le lit de l'Hérault. Riche en limon, cette partie du territoire communal est favorable à l'agriculture maraichère d'autant plus qu'elle est irriguée par le canal de Gignac.

Cette vocation initiale agricole a été progressivement supplantée à partir des années 60 par l'exploitation indiustrielle des agrégats minéraux alluvionnaires présents sous la couche arable.

L'exploitation des agrégats sur le secteur touche aujourd'hui à sa fin et soulève l'enjeu d'un projet global pour la réutilisation des terrains remodelés.



(du blanc au rouge, la qualité agronomique augmente)

PASSIDE CARABOTE | SOMMAIRE

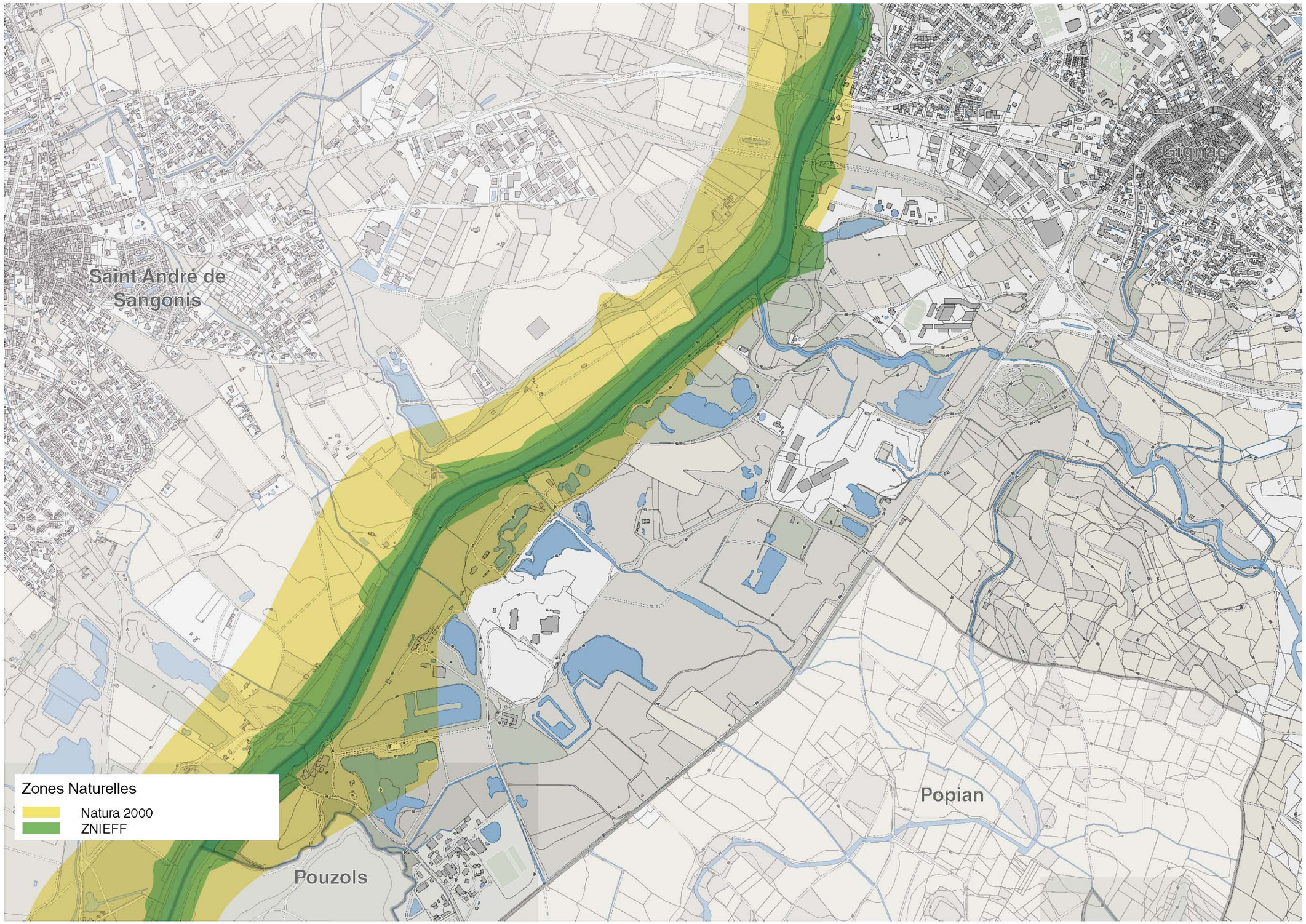
DIAGNOSTIC.....182
Situation : les terrasses alluviales irriguées, balcon sur l'hérault
les zones naturelles protégées
zonage PPRI
zonage et PLU
équipements et activités existantes et projetées
dessertes et voiries existantes
bilan schématique
Synthèse

ENJEUX ET PROPOSITIONS.....191
2026, poursuite de l'exploitation des gravières à Gignac ?
occupation actuelle des sols
un plateau alluvionnaire transformé par les gravières
une topographie «creusée par l'exploitation des gravières
la remise en état post exploitation des gravières
l'importance de l'eau
reconquête du fleuve, loisirs et parc ?
référence : le parc de Jonage Miribel
enjeux fonciersrenouveau agricole et photovoltaisme ?
longitudinalement, connecter le «déjà là» ?
propositions d'orientations à l'échelle du périmètre Passide Carabote

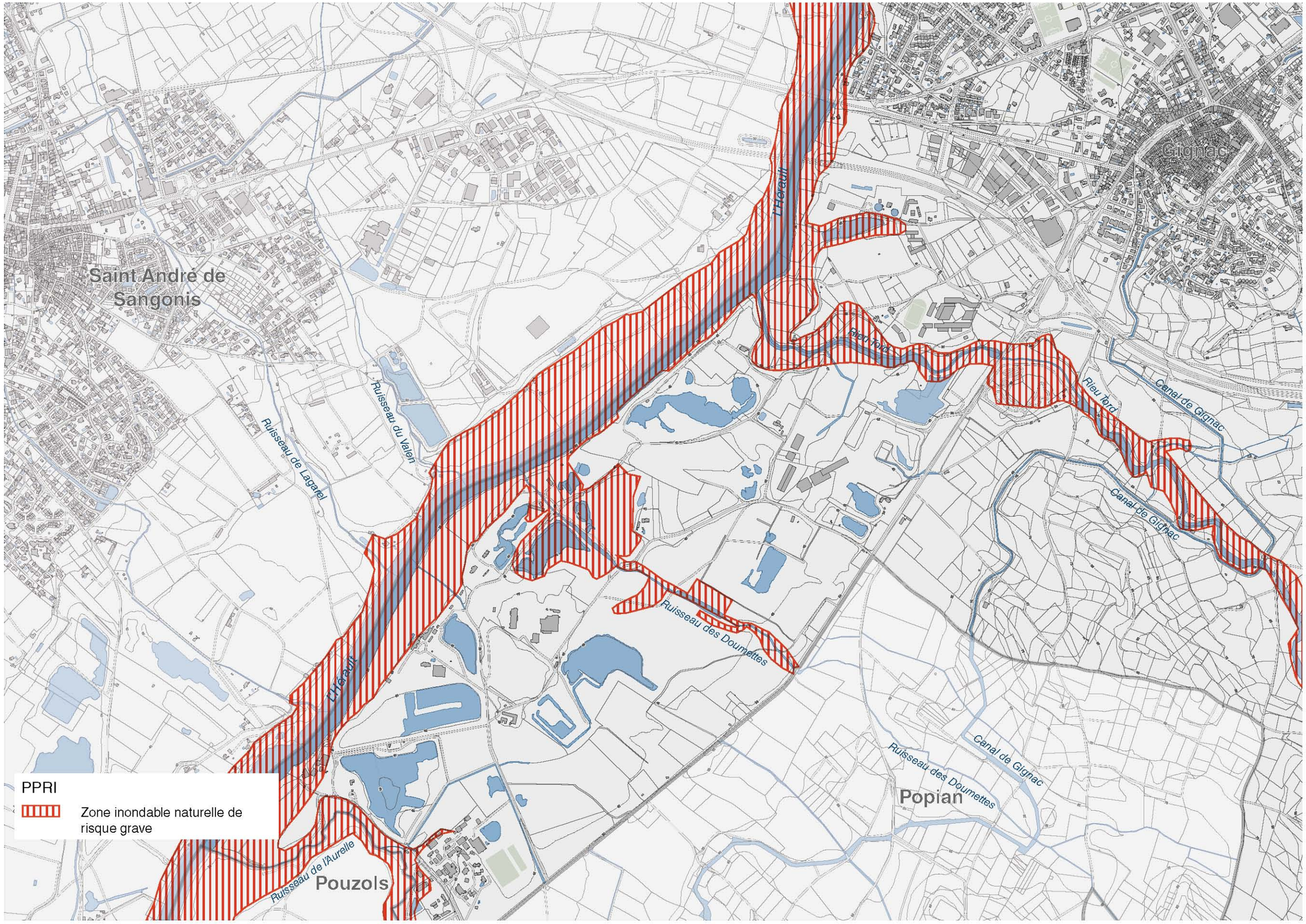
FOCUS SUR LE SECTEUR PASSIDE.....206
zonage et PLU
trame bleue et PPRI
trame verte et zones protégées
équipements et activités existants et projetés
desserte
synthèse des contraintes

ENJEUX ET PROPOSITIONS.....215
schématisation de l'existant
scénario de desserte et de valorisation
détail du plan guide

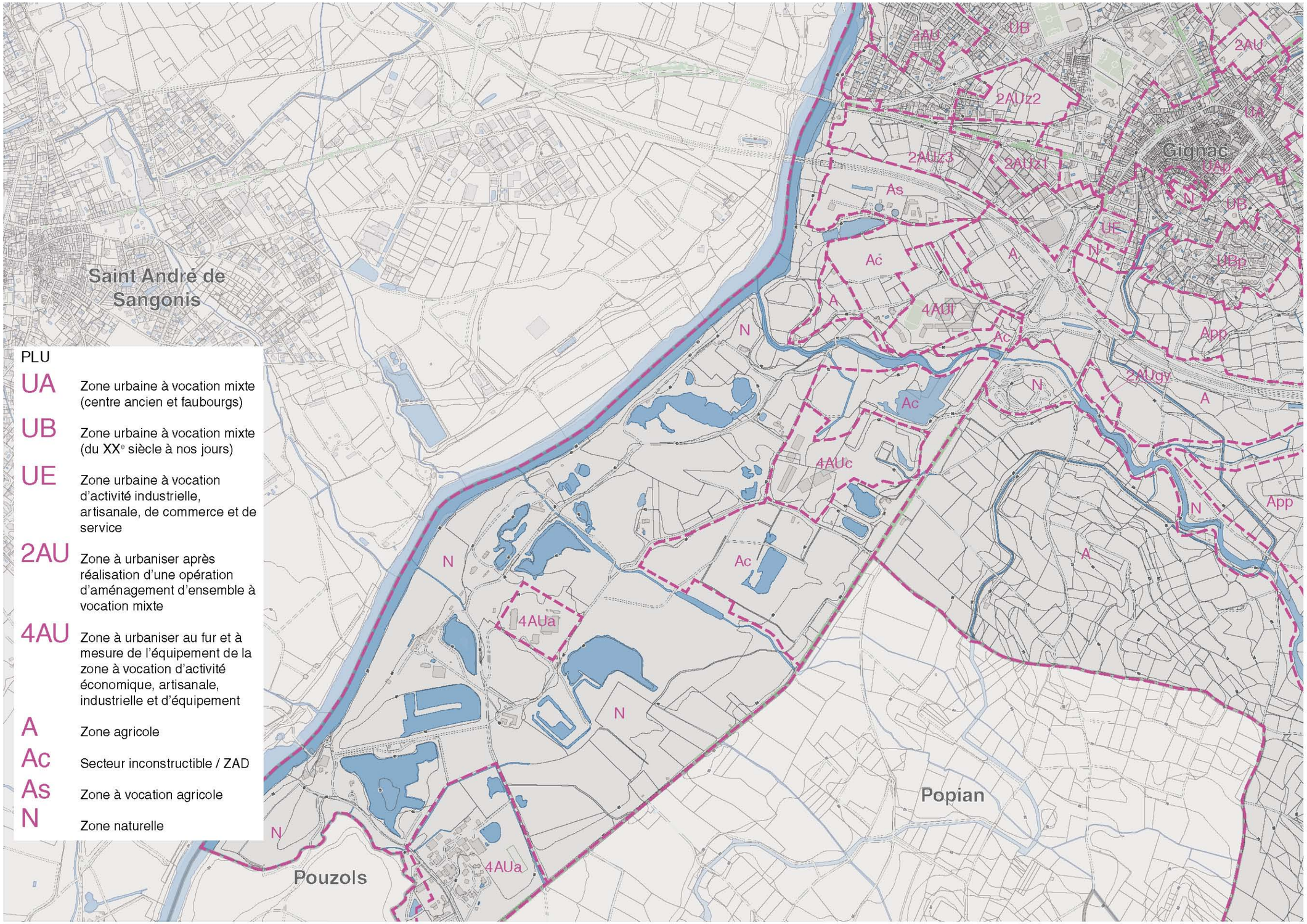
| SECTEUR PASSIDE ÉLARGI : ZONES NATURELLES PROTÉGÉES



| SECTEUR PASSIDE ÉLARGI : ZONAGE PPRI



| ZONAGE ET PLU

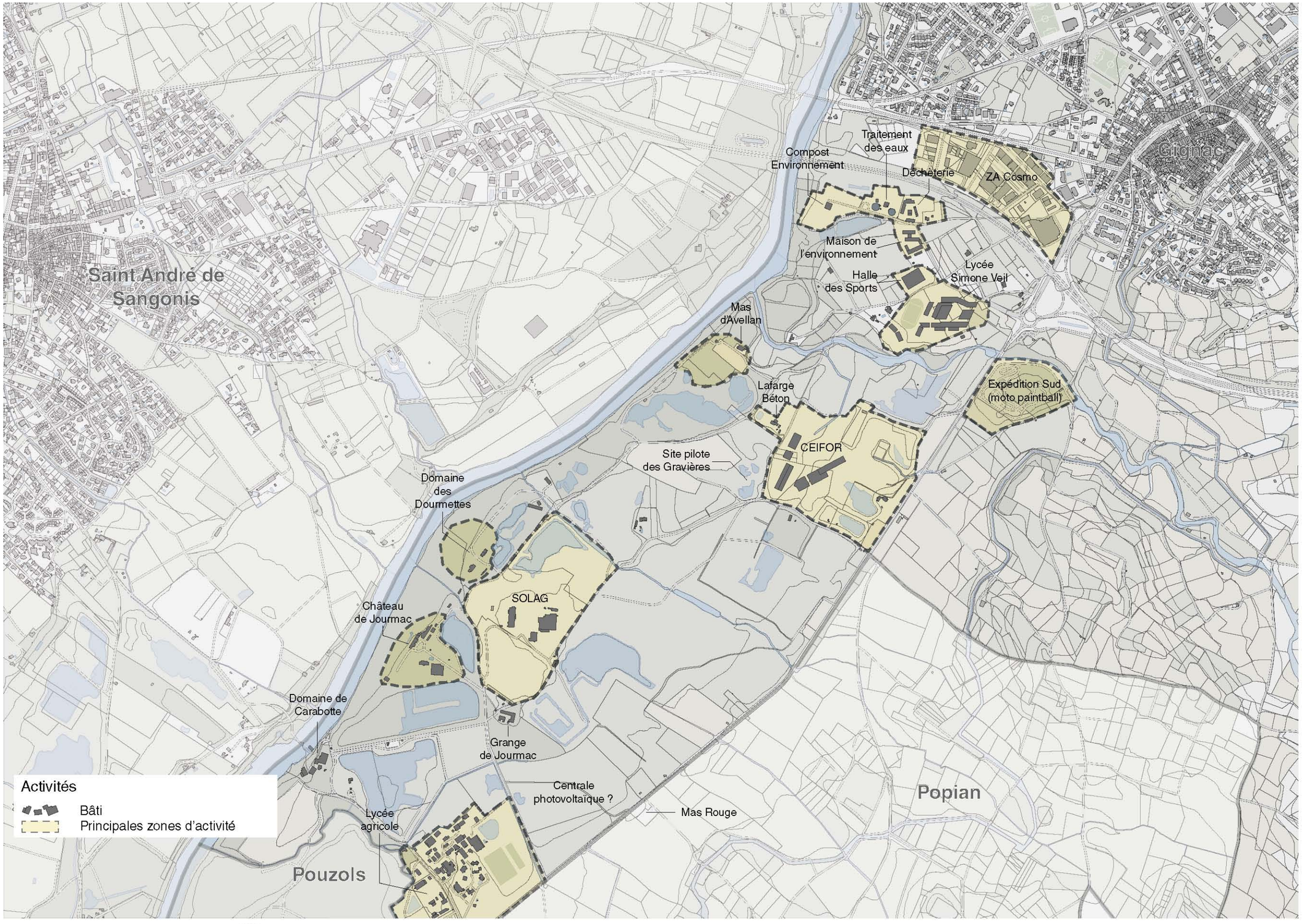


PLU

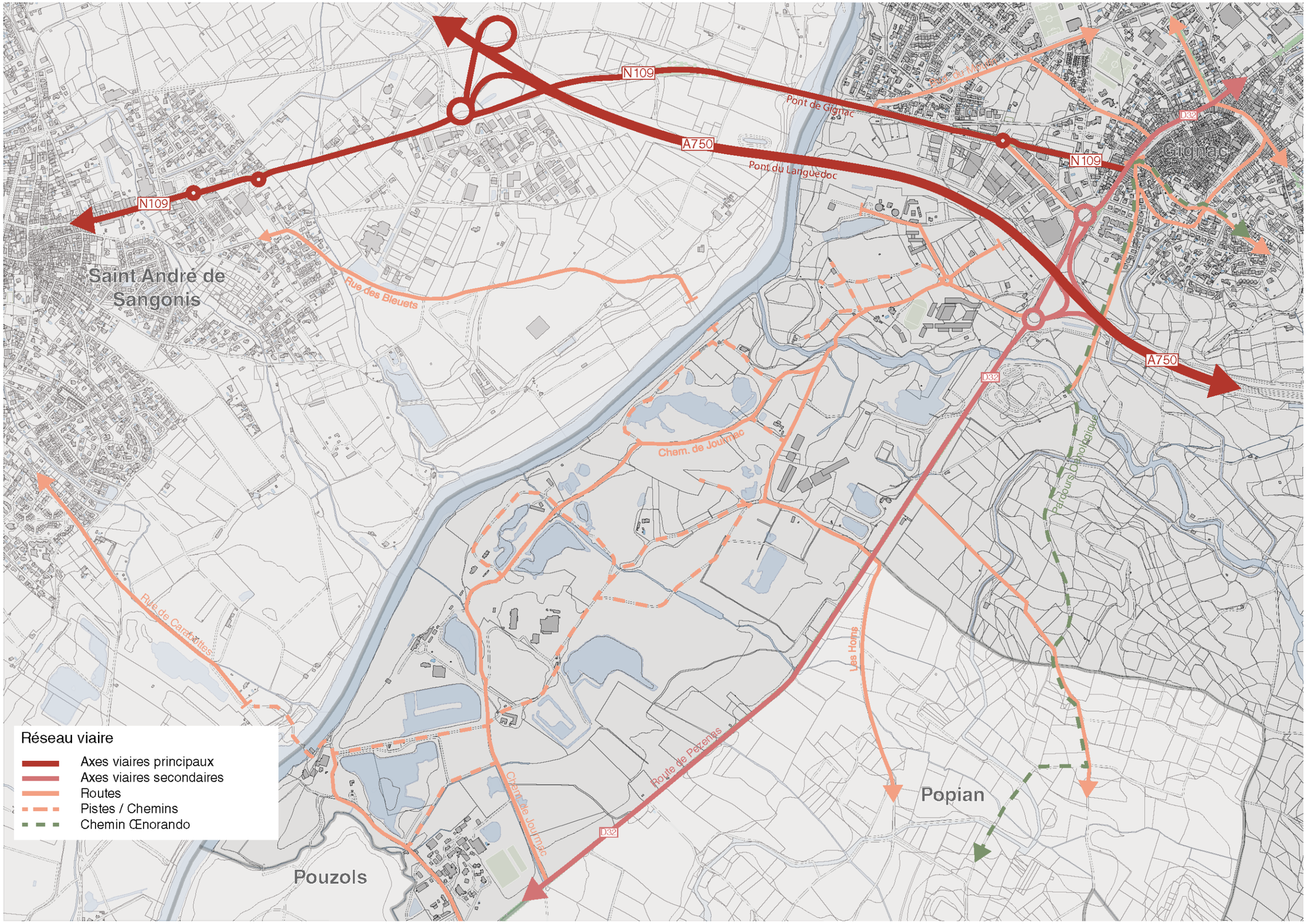
UA	Zone urbaine à vocation mixte (centre ancien et faubourgs)
UB	Zone urbaine à vocation mixte (du XX^{e} siècle à nos jours)
UE	Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale, de commerce et de service
2AU	Zone à urbaniser après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation mixte
4AU	Zone à urbaniser au fur et à mesure de l'équipement de la zone à vocation d'activité économique, artisanale, industrielle et d'équipement
A	Zone agricole
Ac	Secteur inconstructible / ZAD
As	Zone à vocation agricole
N	Zone naturelle

0 25 50

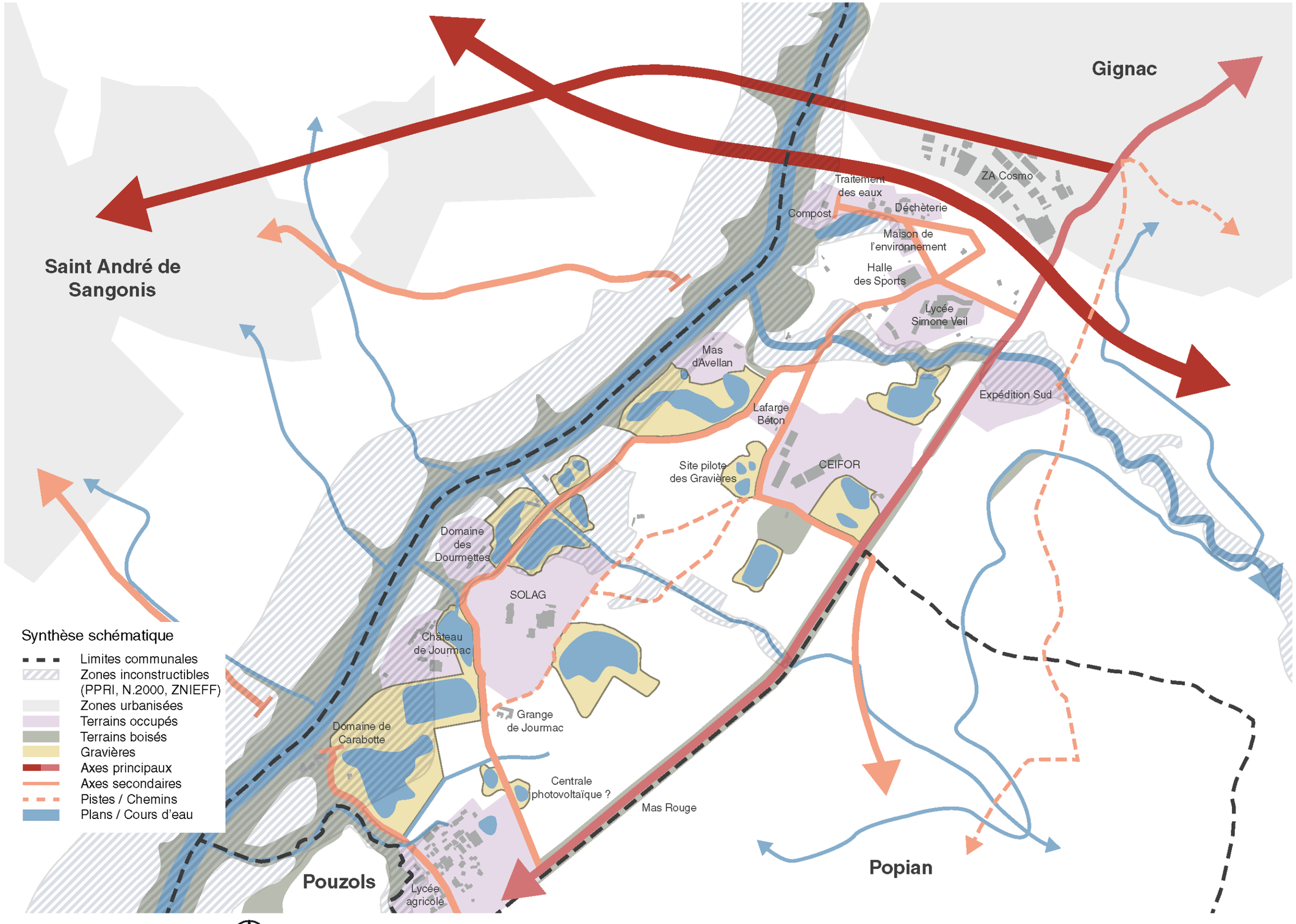
| EQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS EXISTANTES OU PROJETEES



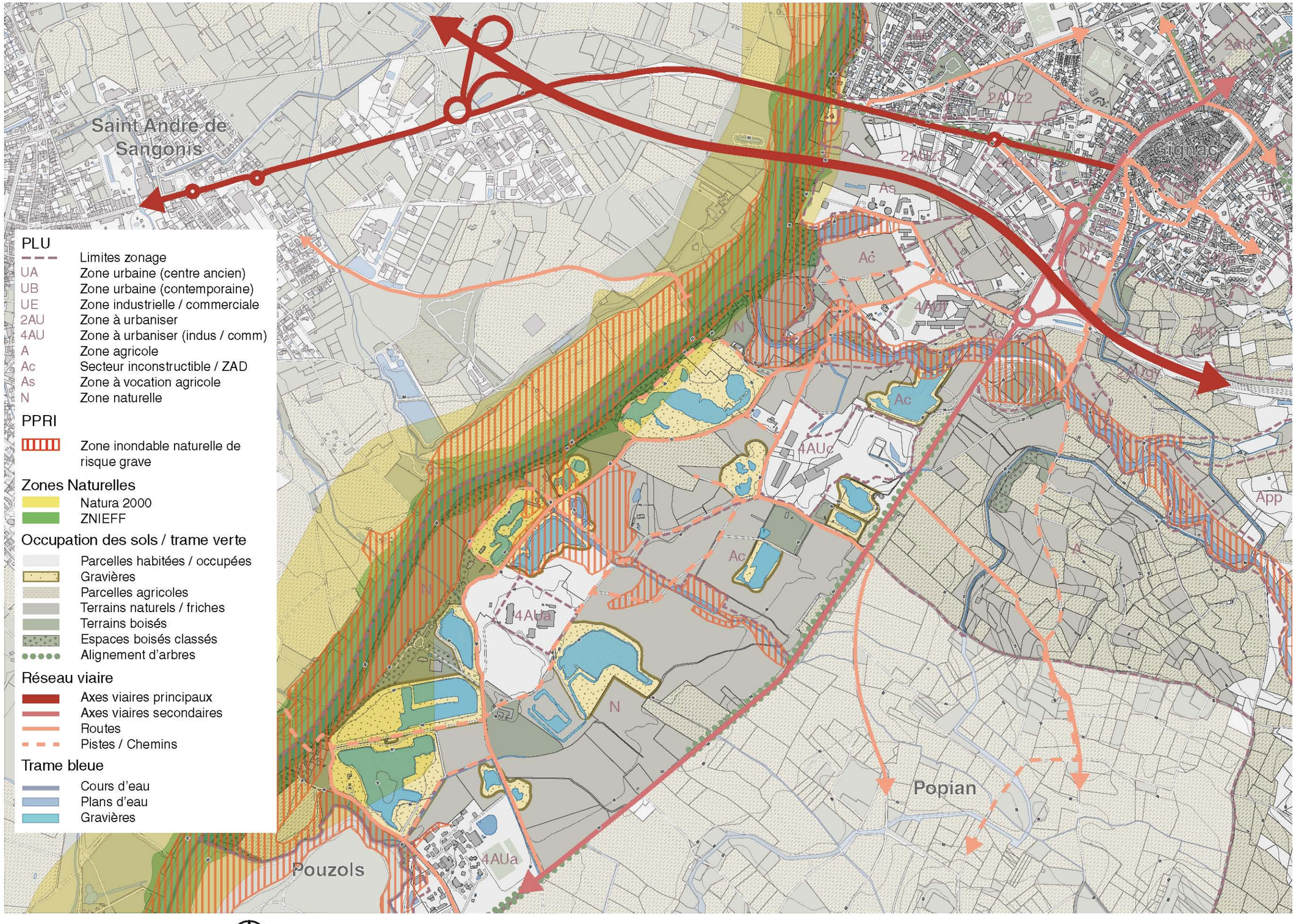
| DESSERTES ET VOIRIES EXISTANTES



|BILAN SCHÉMATIQUE

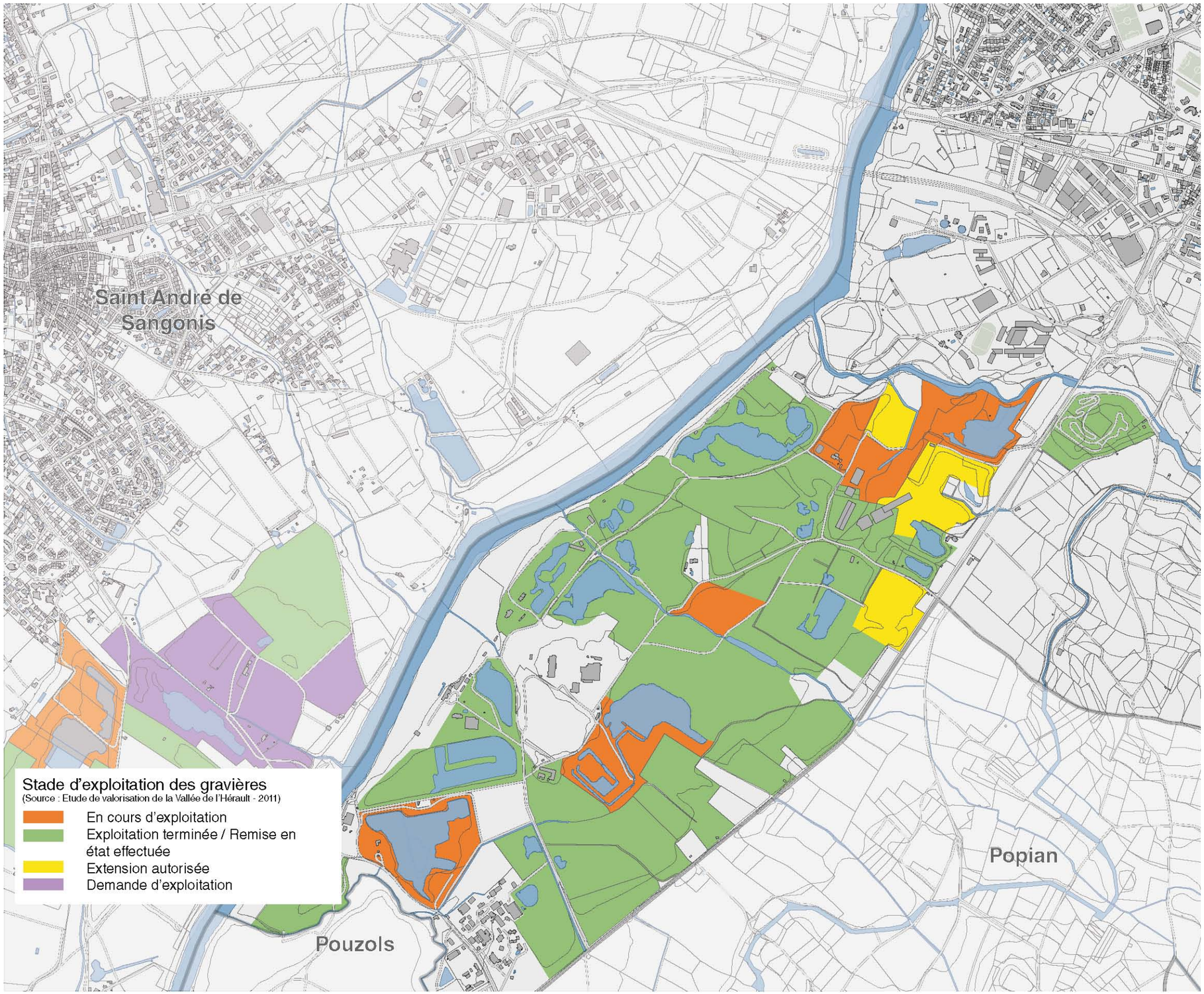


| SYNTHÈSE

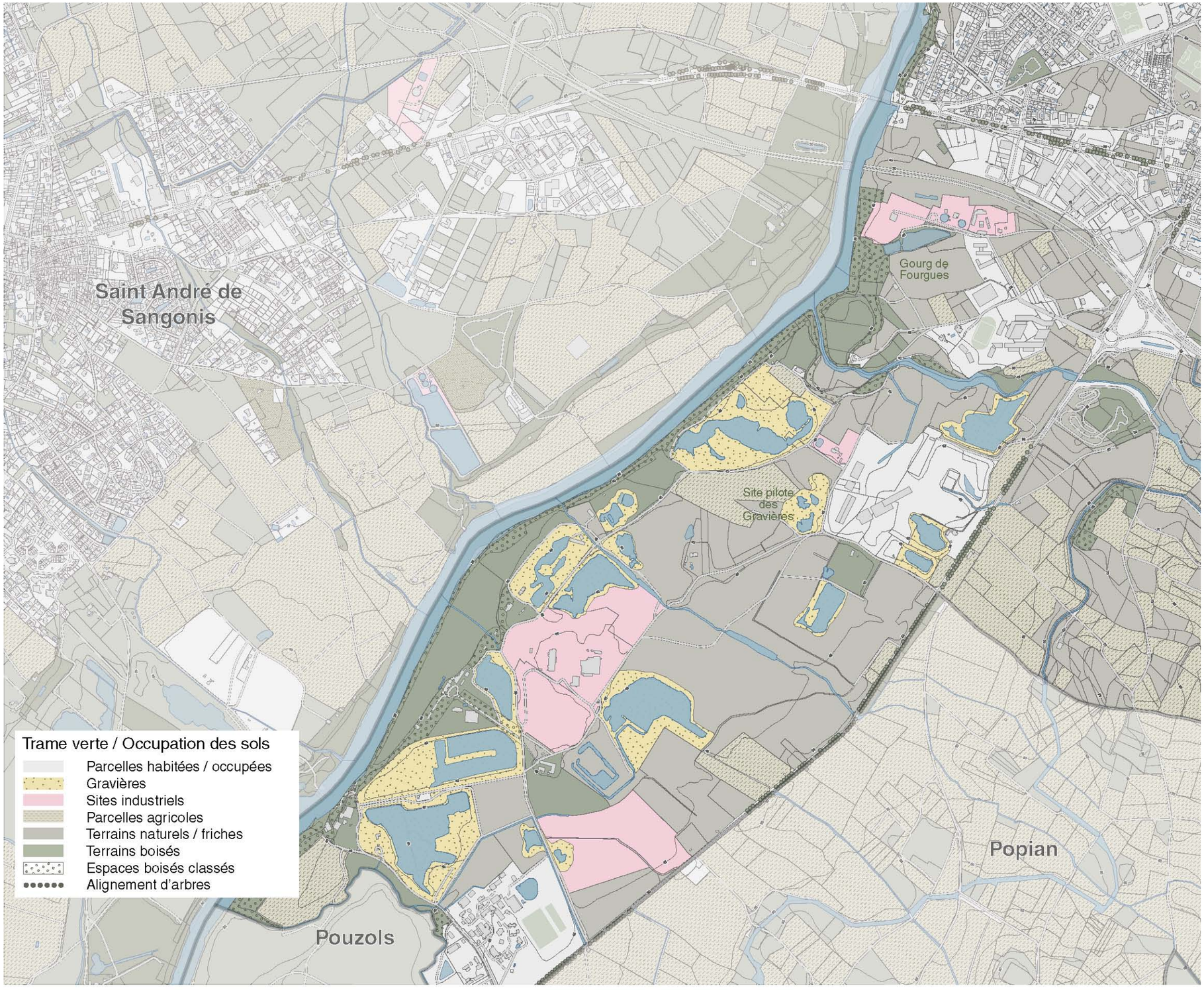

Saint André de Sangonis
Gignac
Pouzols
Popian
PLU
Limites zonage
UA Zone urbaine (centre ancien)
UB Zone urbaine (contemporaine)
UE Zone industrielle / commerciale
2AU Zone à urbaniser
4AU Zone à urbaniser (indus / comm)
A Zone agricole
Ac Secteur inconstructible / ZAD
As Zone à vocation agricole
N Zone naturelle
PPRI
Zone inondable naturelle de risque grave
Zones Naturelles
Natura 2000
ZNIEFF
Occupation des sols / trame verte
Parcelles habitées / occupées
Gravières
Parcelles agricoles
Terrains naturels / friches
Terrains boisés
Espaces boisés classés
Alignement d'arbres
Réseau viaire
Axes viaires principaux
Axes viaires secondaires
Routes
Pistes / Chemins
Trame bleue
Cours d'eau
Plans d'eau
Gravières
0
25
50

| ENJEUX ET PROPOSITIONS

ENJEUX ET PROPOSITIONS | 2026, POURSUITE DES GRAVIÈRES À GIGNAC ?...



| OCCUPATION ACTUELLE DES SOLS



| UN PLATEAU ALLUVIONNAIRE TRANSFORMÉ PAR LES GRAVIÈRES

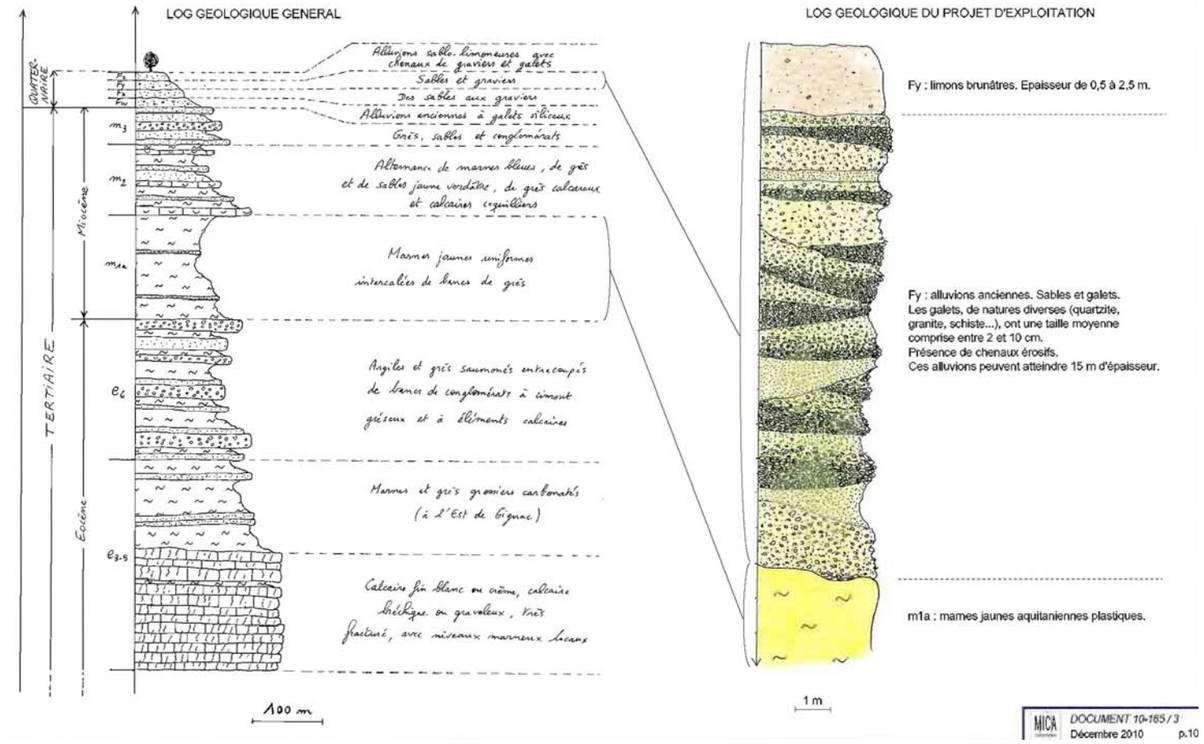
Un survol des photos historiques du secteur Passide|Jourmac|Carabotte fait apparaitre les transformations suivantes :
1946 la vocation du secteur est agricole
- Le Mas d'Avellan exploite les abords du ru du Rieutord
- le Château de Jourmac exploite les abords du ru des Dourmettes
- le château de l'Arcade / moulin Carabote exploitent les abords du ru de l'Aurelle.
Le site est distribué par une voirie en peigne depuis la Route Départementale et de façon arborescente par le réseau d'adduction d'eau du canal.

Sur la photo aérienne de 1962 apparaît l'installation de Bétons SABLA à proximité de la Grange de Jourmac.
A partir du début des années 70, l'industrie gravière étend progressivement ses interventions et l'on voit apparaitre des étendues d'eau correspondant aux fosses d'excavation et des merlons correspondant aux mouvements de terre nécessaires pour attendre les graviers.

L'exploitation se fait à partir des infrastructures implantées initialement (et toujours actives) et l'exploration des parcelles détachées semble se dérouler au fil du temps sans ordre préétabli, au gré des opportunités foncières et des autorisations d'exploitations.

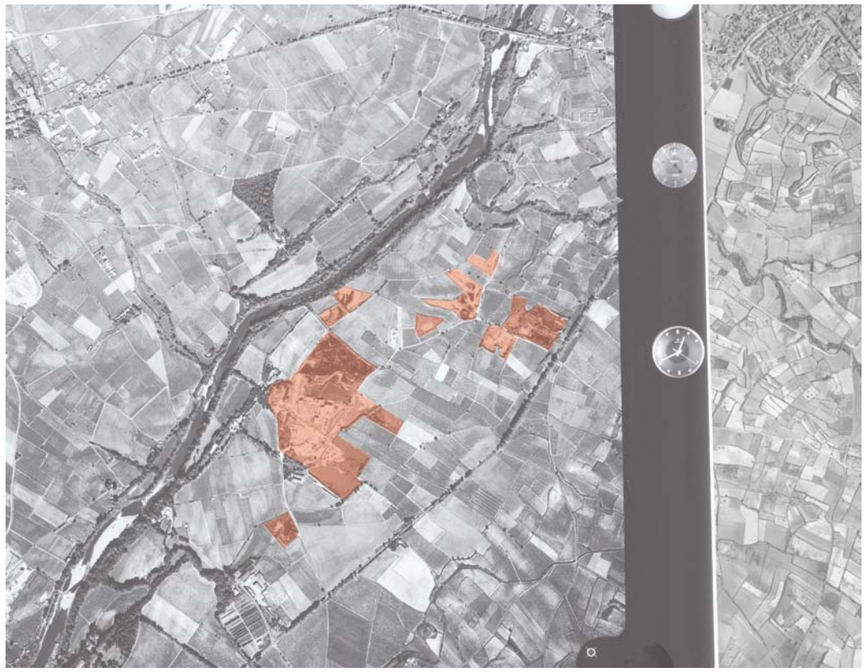
Le dessin des sillons qui témoigne de l'exploitation agricole jusqu'aux années 80 disparait progressivement au fur et à mesure des excavations, terrassements et de la remise en état des terrains.
La lecture fine de la topographie fait apparaitre l'armature viaire et celle du canal en situation de talus plusieurs mètres au-dessus des terrains exploités (en creux), la différence de niveaux s'expliquant par les volumes d'excavation des graviers et la remise en état des terrains «en creux».

| 1962



| 1991

| 1973



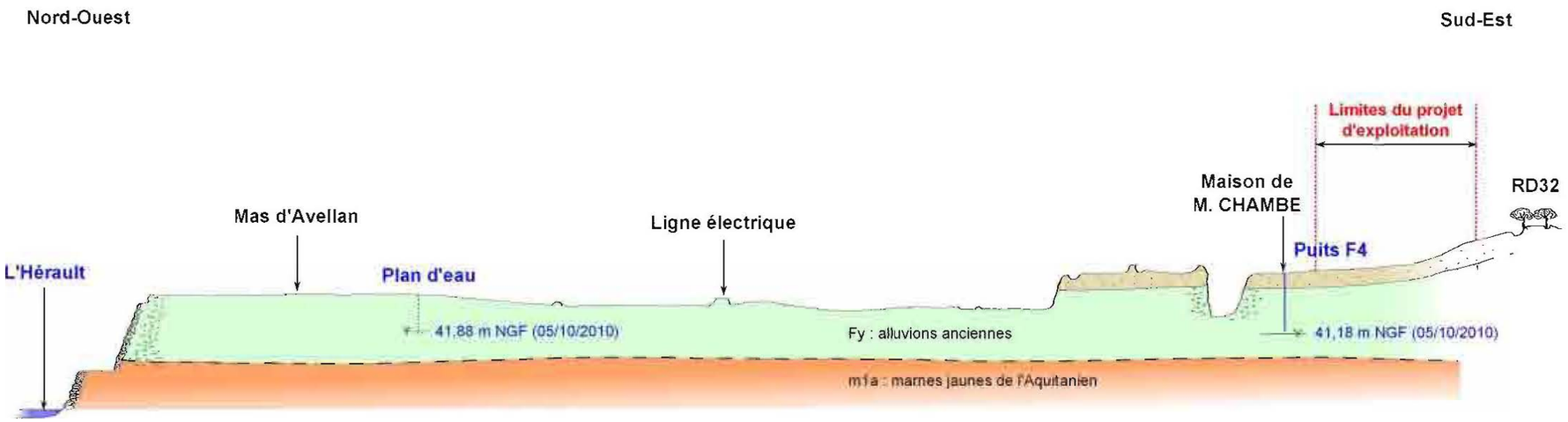
| 1981

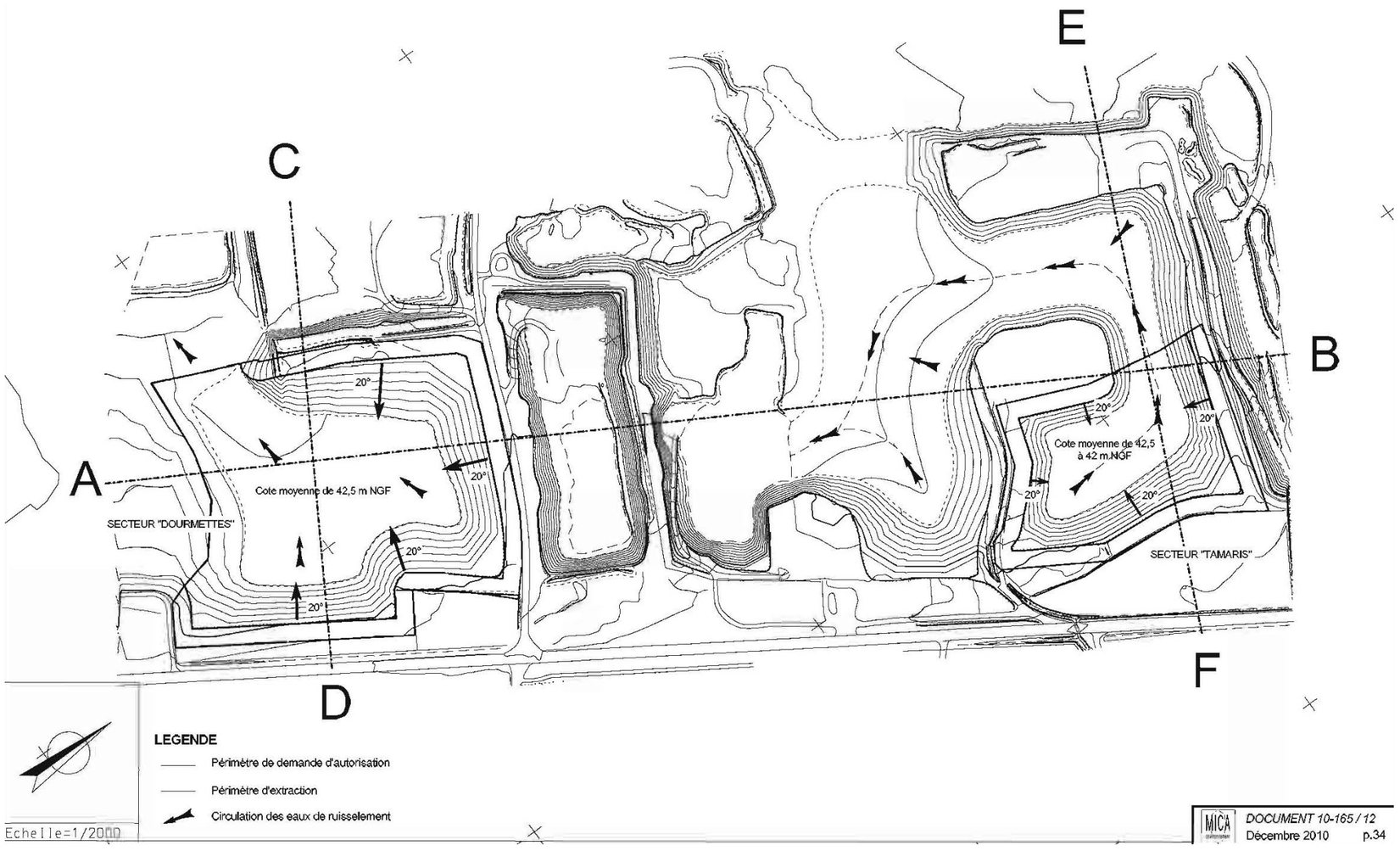
| 2005

| 2013

UNE TOPOGRAPHIE «CREUSÉE» PAR L'EXPLOITATION DES GRAVIÈRES

| LA REMISE EN ÉTAT POST EXPLOITATION DES GRAVIÈRES





L'exploitation du gravier se fait sur des roches meubles, elle consiste à extraire le gravier déposé pendant des années par les rivières.

Dans le contexte alluvionnaire il existe 2 solutions pour la remise en état du site :

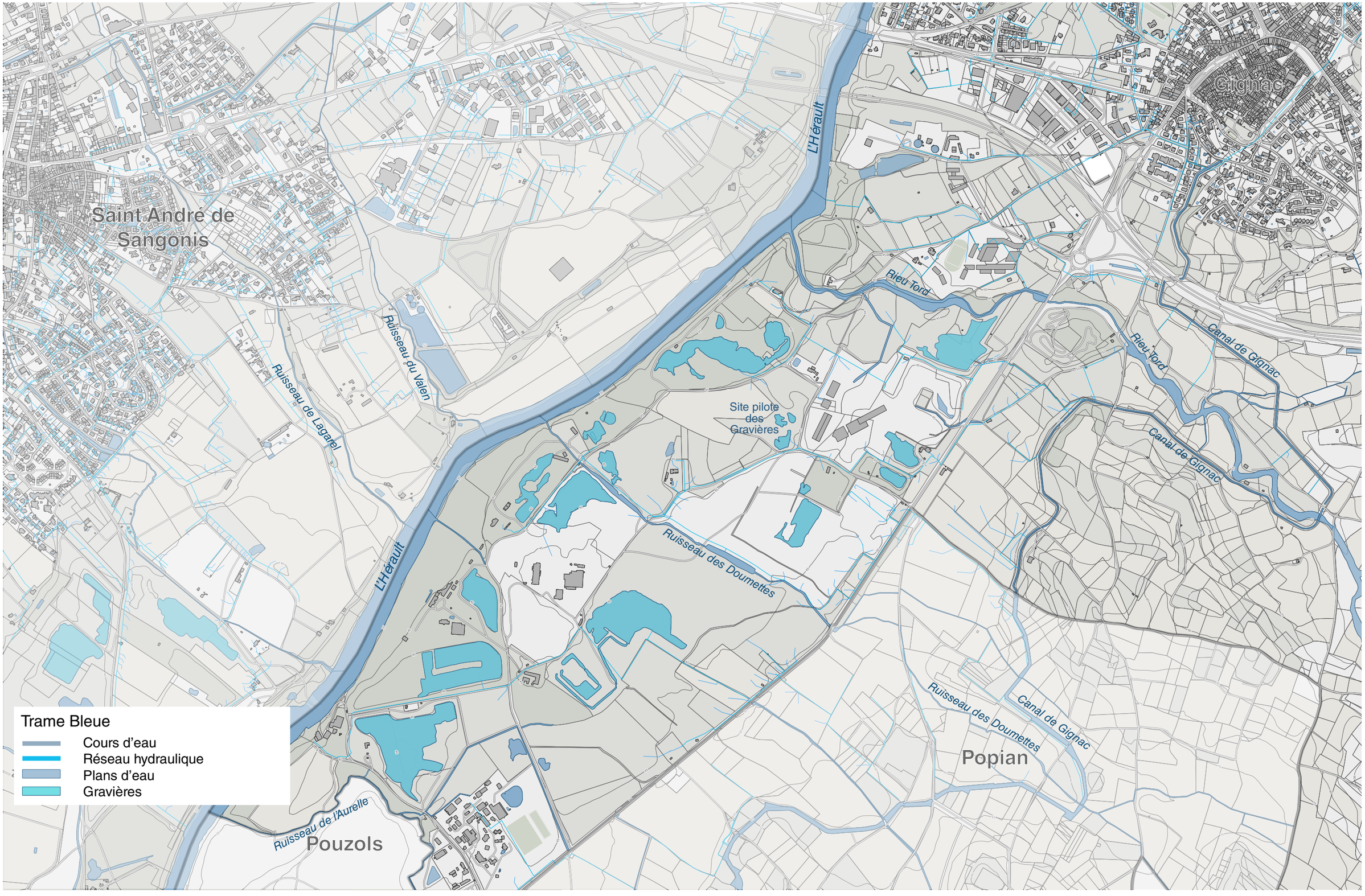
- Laisser la zone en eau. Cela permet différentes utilisations du site, par exemple l'irrigation, la création d'une base de loisirs ou encore d'un lac à vocation d'espace naturel.
- Remblayer tout ou partie du site afin de redonner un usage agricole à ces terrains.

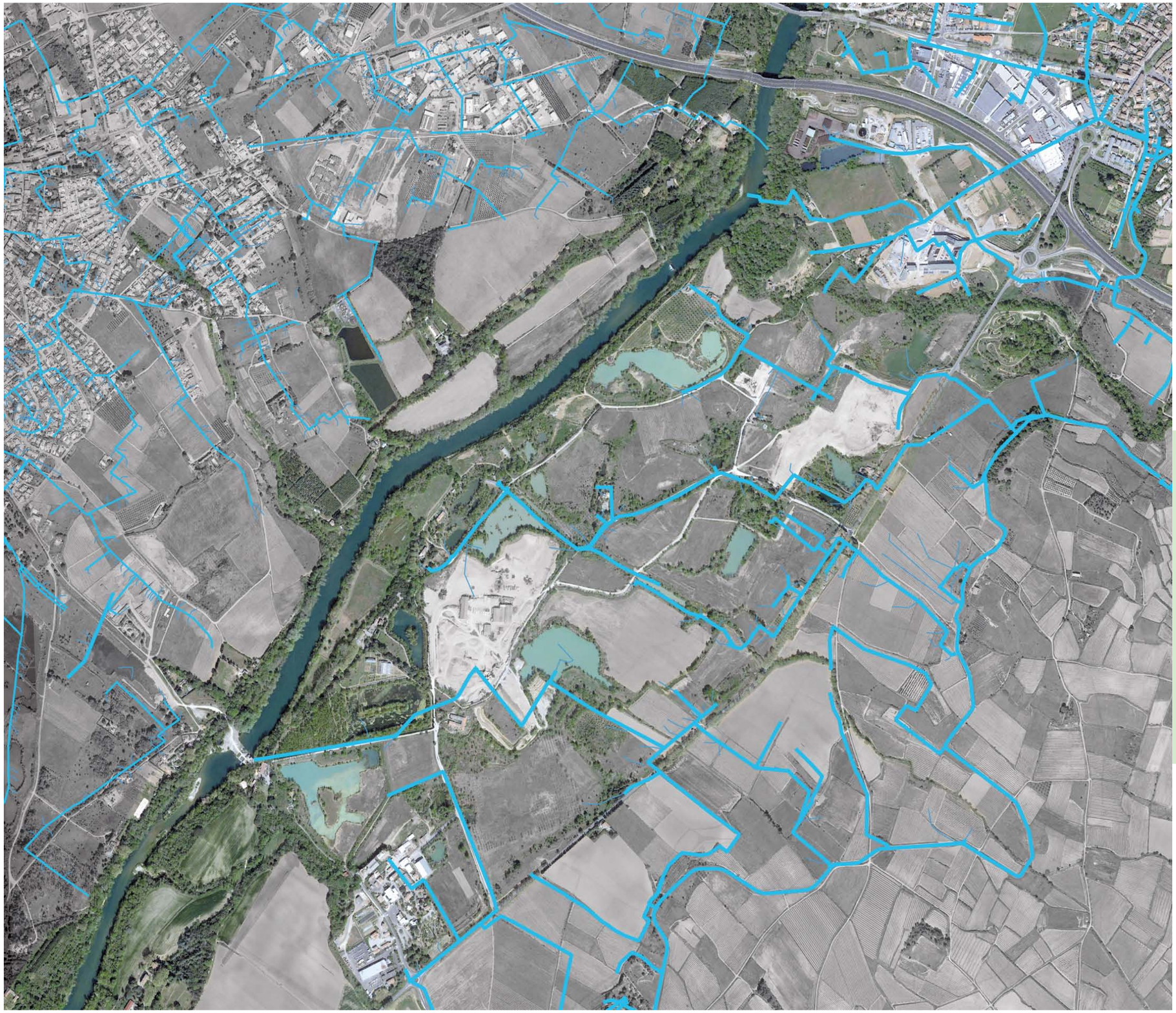
Le principe d'un aménagement agricole consiste à recréer d'un point de vue topographique et fonctionnel des terres exploitables par les agriculteurs (céréales, vignes, vergers).

Les terres « reconstituées» sont nivelées afin de leur conférer une topographie plane. Les terrains conservent leur morphologie dans la limite d'une possible variation altimétrique des nouveaux terrains agricoles et d'une altération des aquifères sous-jacents.

Afin de faciliter l'intégration des parcelles exploitées dans le contexte, leur réaménagement prévoit le raccord topographique avec les terrains adjacents.

| L'IMPORTANCE DE L'EAU...





L’exploitation des carrières a modifié en profondeur la constitution des sols e des aquifères sur les terrasses.

Dans la nouvelle topographie des sols remaniés, on observe que la végétation prospère autour de l’eau :
- ripisylves le long des rus et autour des fosses en eau
- sur les talus qui longent les bras du canal

Les récentes avancées en matière de pédologie (prise en compte de la vie des sols) mettent en évidence la complexité de la vie du sol arable et les précautions nécessaires lors des opérations de terrassement pour pouvoir ensuite restituer en fin de cycle un sol fertile.
Les récentes avancées en matière de prise en compte de la vie des sols mettent en évidence la complexité de la vie du sol arable et les précautions nécessaires lors des opérations de terrassement pour pouvoir ensuite restituer en fin de cycle un sol fertile.

Sol : couche biologiquement active du sol où l’on trouve des racines. Le sol comprend en principe :

- une couche supérieure organo-minérale riche en organismes et en nutriments, dite terre végétale ou issue d’horizons de surface humifères comportant de 3 à 15% de matière organique et une fraction fine (< 2 mm) supérieure à 50% en masse. d’une épaisseur variant entre 15 à 35 cm environ,

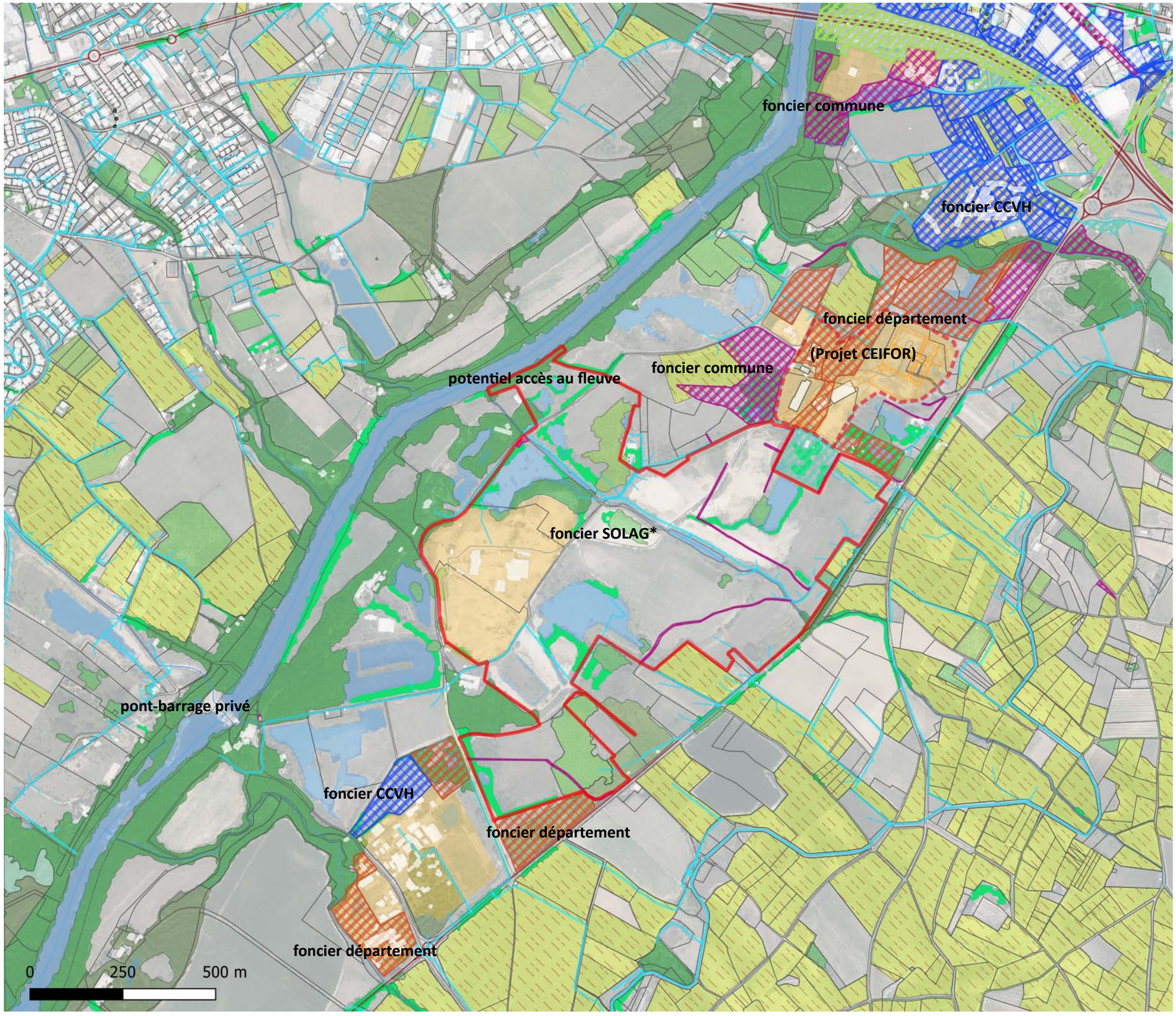
- une couche inférieure, de l’ordre de 30 à 80 cm, appelée sous couche arable dans laquelle les végétaux trouvent les nutriments nécessaires à leur survie. Elle est composée de matières minérales pour 47%, d’air et d’eau à part égales pour 50%, le reste étant la matière organique

Des investigations pédologiques pontuelles à la tarière et ou à la pelle manuelle seront nécessaires en amont de nouvelles plantations pour évaluer de facon précise les conditions et le potentiel de valorisation agricole.

| RECONQUÊTE DU FLEUVE, LOISIR ET PARC ?

| RÉFÉRENCE : LE PARC DE JONAGE MIRIBEL ?

| ENJEUX FONCIERS



Objectifs de valorisation pour le secteur Passide :

Réduire les nuisances

• Relocaliser l'usine à compost (Passide), source de nuisances olfactive sur les abords et le bourg

• Regrouper sur une même parcelle industrielle Lafarge et SOLAG

• Aménager une voirie camion distincte des itinéraires vélos et aussi courte que possible pour limiter les conflits d'usage

Valoriser le paysage et les ressources existantes

• Aménager des accès paysager au fleuve le long de la ripisylve des trois ruisseaux

• Accueillir des candidats agriculteurs pour tester de nouvelles orientations agricoles (agroforesterie, agri-photovoltaisme

• Ouvrir le pont barrage (privé) à la circulation des vélos (les camions l'empruntent quotidiennement)

• Investir les fosses en eau pour leur donner de nouveaux usages (baignade, jeux nautiques, pêche…)

**Le sol du secteur Passide-Carabote est en grande partie partagé entre de grands propriétaires fonciers public (Ville, CCVH, Département...) ou privés . Au fil des années d'exploitation la SOLAG s'est ainsi rendu propriétaire d'une vaste étendue qui représente aujourd'hui près de 160 ha autour du ruisseau des Dourmettes.*
Le périmètre englobe la ripisylve du ruisseau et plusieurs fosses d'extraction restées en eau. Il s'étend jusqu'au fleuve et englobe une partie du linéaire de côteau où un accès au fleuve pourrait par exemple être aménagé.

Cette unité foncière fait de la SOLAG un partenaire incontournable pour le projet de revalorisation environnementale et agricole du secteur Passide Carabotte.

| ENJEUX ET PROPOSITIONS | RENOUVEAU AGRICOLE ET AGRIPHOTOVOLTAISME ?

Répandue au Japon depuis le début des années 2000, la pratique de l'agrivoltaïsme commence à faire des émules dans les cultures en France. Cette technique mêlant production agricole et production d'énergie photovoltaïque sur une même parcelle, consiste à couvrir certaines productions agricoles de panneaux photovoltaïques amovibles et orientables.

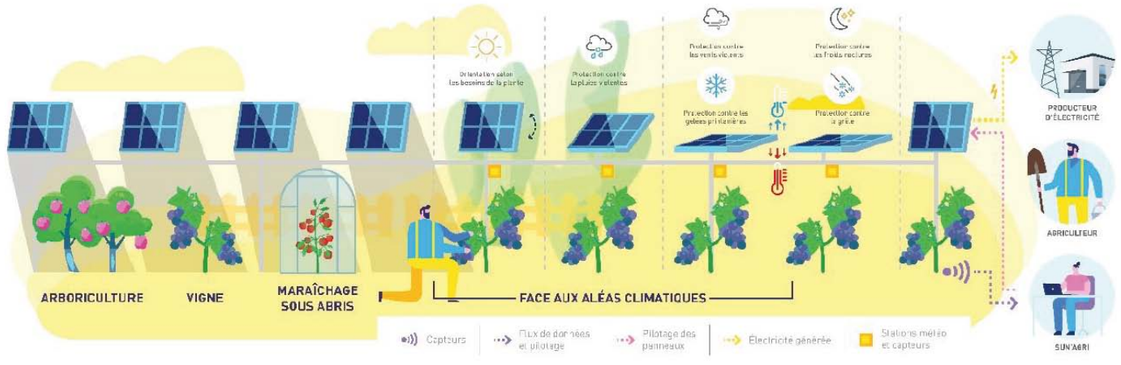
Cette pratique agricole émergente vise à répondre à deux défis majeurs pour la planète au XXIème siècle : d'abord, pallier les aléas climatiques qui menacent les rendements agricoles, à l'aide de sortes de parasols géants. Ensuite, produire une énergie renouvelable, et ce sans avoir à artificialiser des terres arables pour y installer des panneaux solaires.

Au regard de la programmation pluriannuelle de l'énergie, et afin de répondre aux objectifs climatiques nationaux, le parc solaire doit passer de 14 gigawatts (GW) actuellement installés à un objectif de 35 GW à 44 GW en 2028, soit près du triple.
Un développement accéléré qui, selon les recommandations du ministère de la transition écologique, doit « privilégier les terrains déjà artificialisés », les sites anthropisés ou en co-usage.

ACCOMPAGNEMENT DE NOUVEAUX AGRICULTEURS / DÉVELOPPEMENT DE L'AGROFORESTERIE / AGROPHOTOVOLTAISME

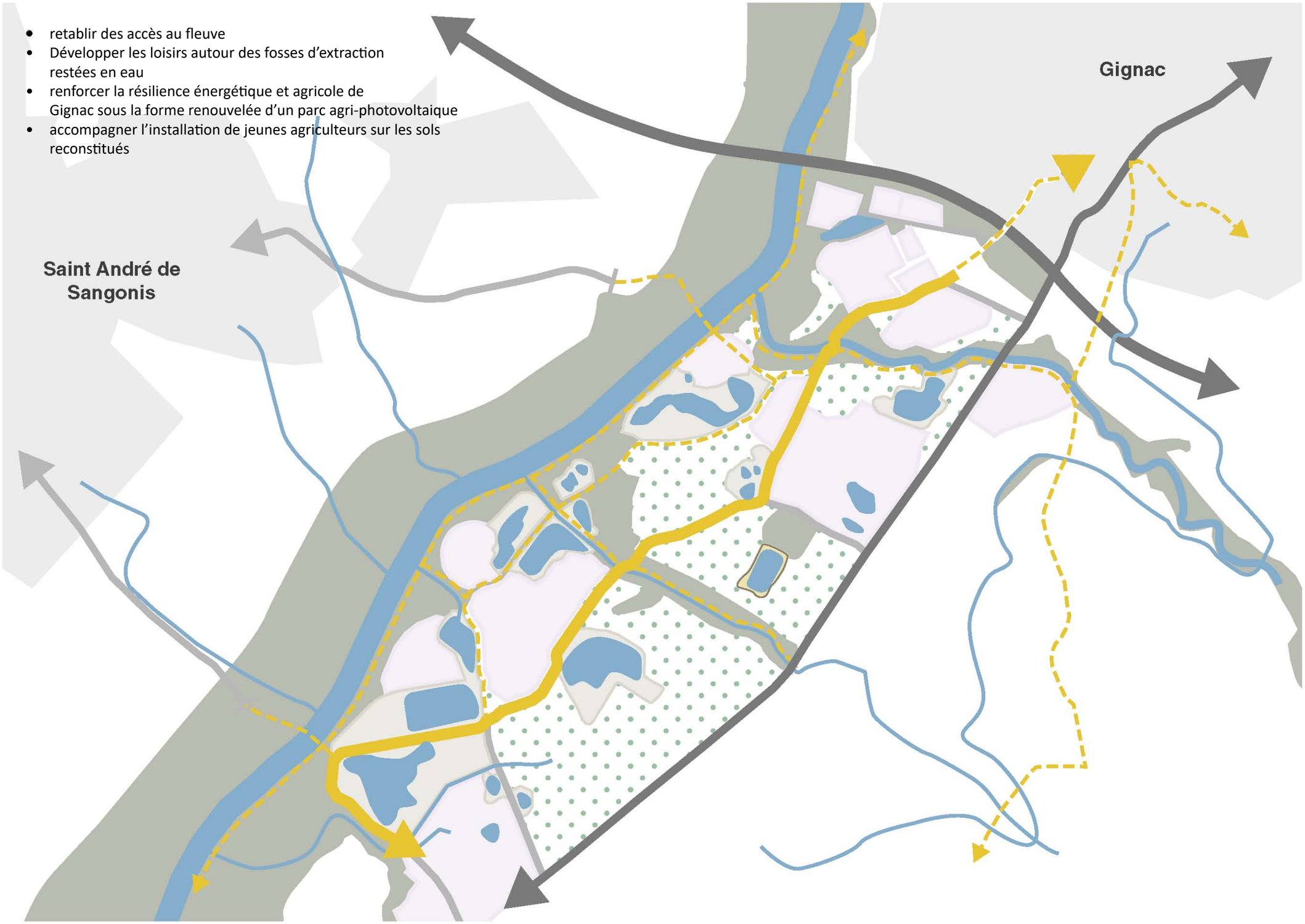
Bousculées par les années d'exploitation des gravières, les activités agricoles de la partie sud du territoire présentent d'évidents signes de déprise agricole, alors que la terre arable, constituée de limon, y est plus riche qu'ailleurs.

Ce vaste espace pourrait servir de zone d'expérimentation à de nouvelles pratiques agricoles au travers notamment d'une refonte du parcellaire (regroupement, remembrement) et de l'accompagnement à l'implantation de (jeunes) agriculteurs autour de projets agroforestiers/agrophotovoltaiques.

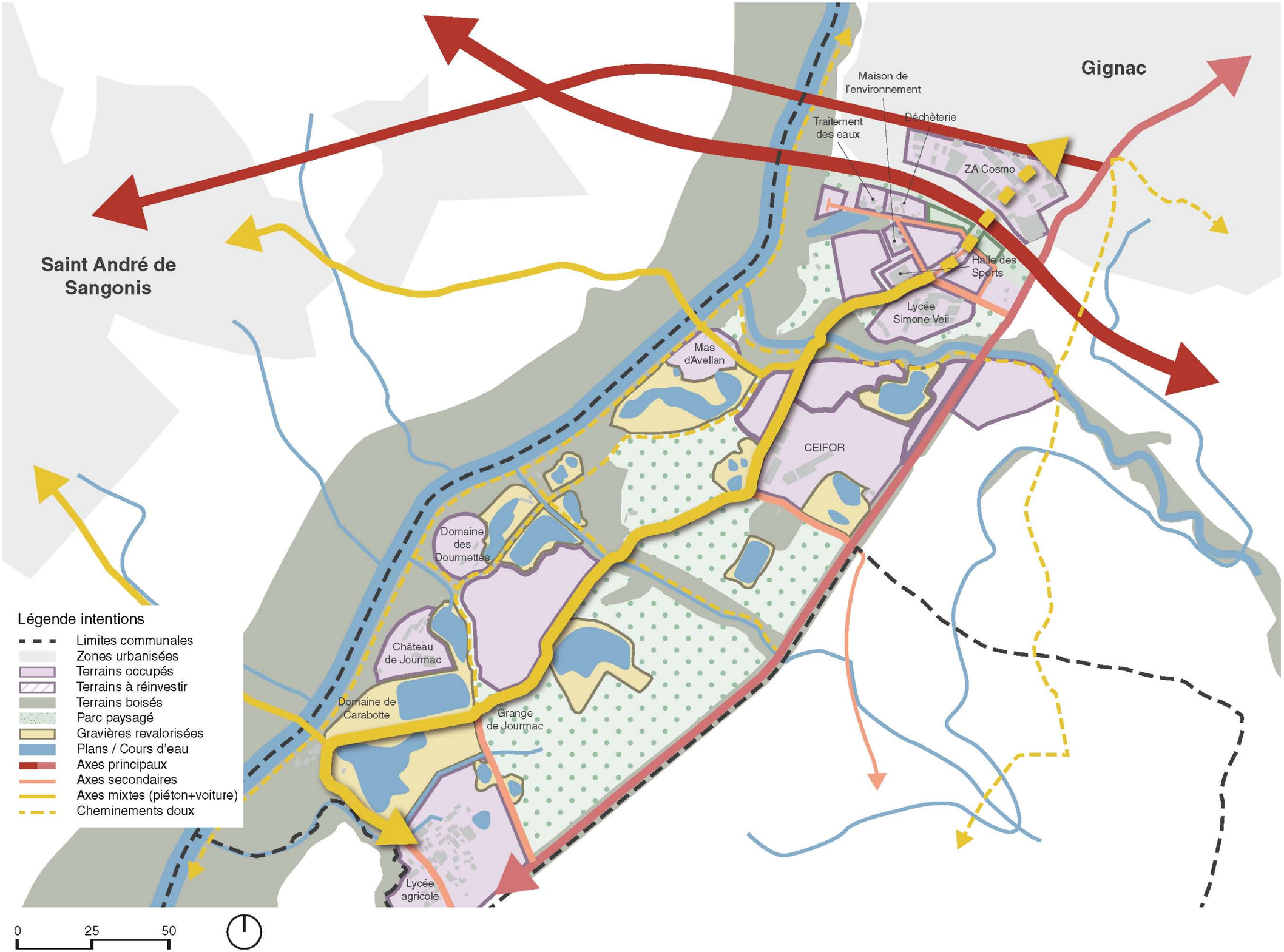


PLAN D'INTENTIONS | LONGITUDINALEMENT, CONNECTER LE «DÉJÀ LÀ»...

- retablir des accès au fleuve
- Développer les loisirs autour des fosses d'extraction restées en eau
- renforcer la résilience énergétique et agricole de Gignac sous la forme renouvelée d'un parc agri-photovoltaique
- accompagner l'installation de jeunes agriculteurs sur les sols reconstitués



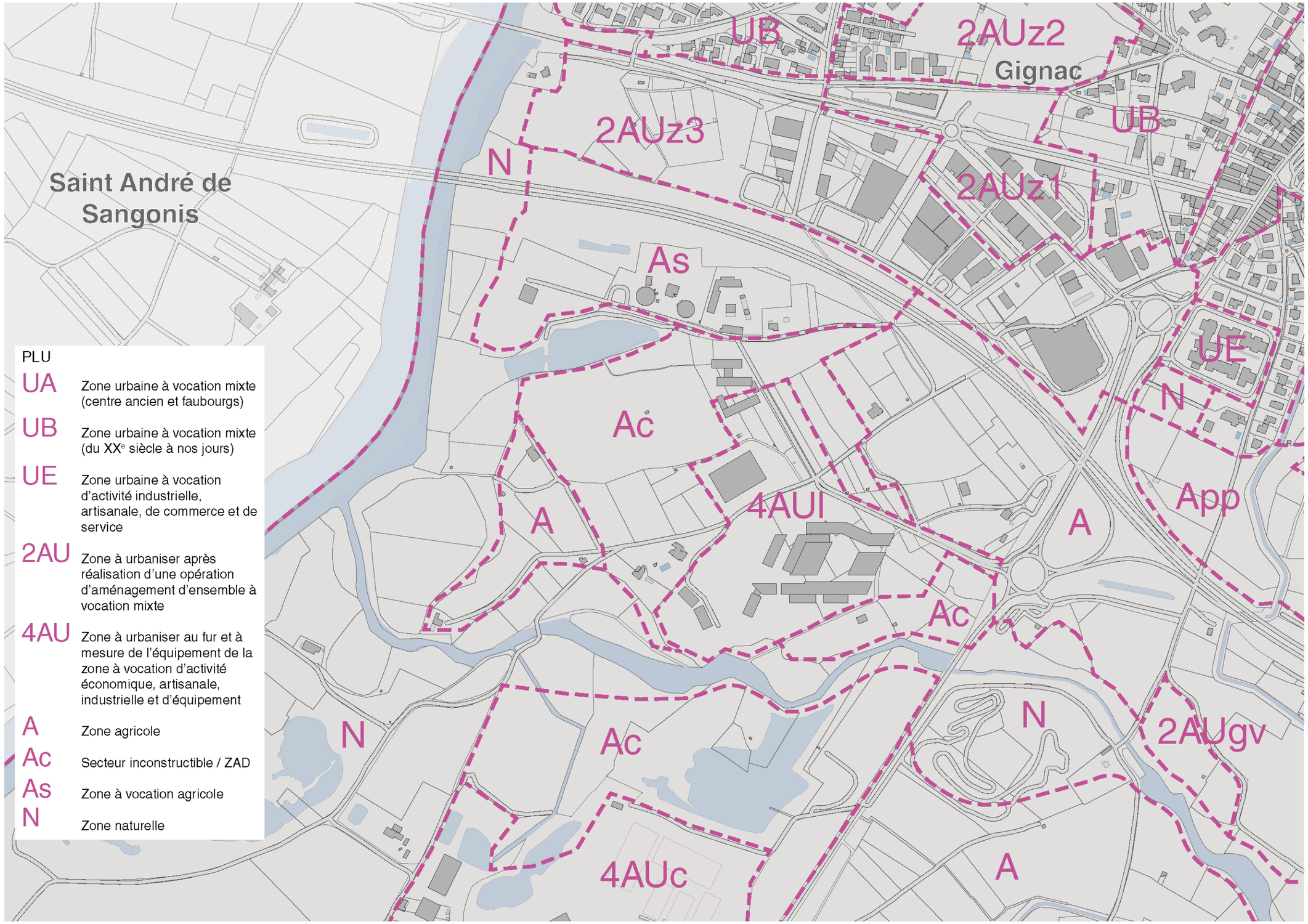
PROPOSITION D'ORIENTATIONS À L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE PASSIDE-CARABOTE



|FOCUS SUR LE SECTEUR PASSIDE ...

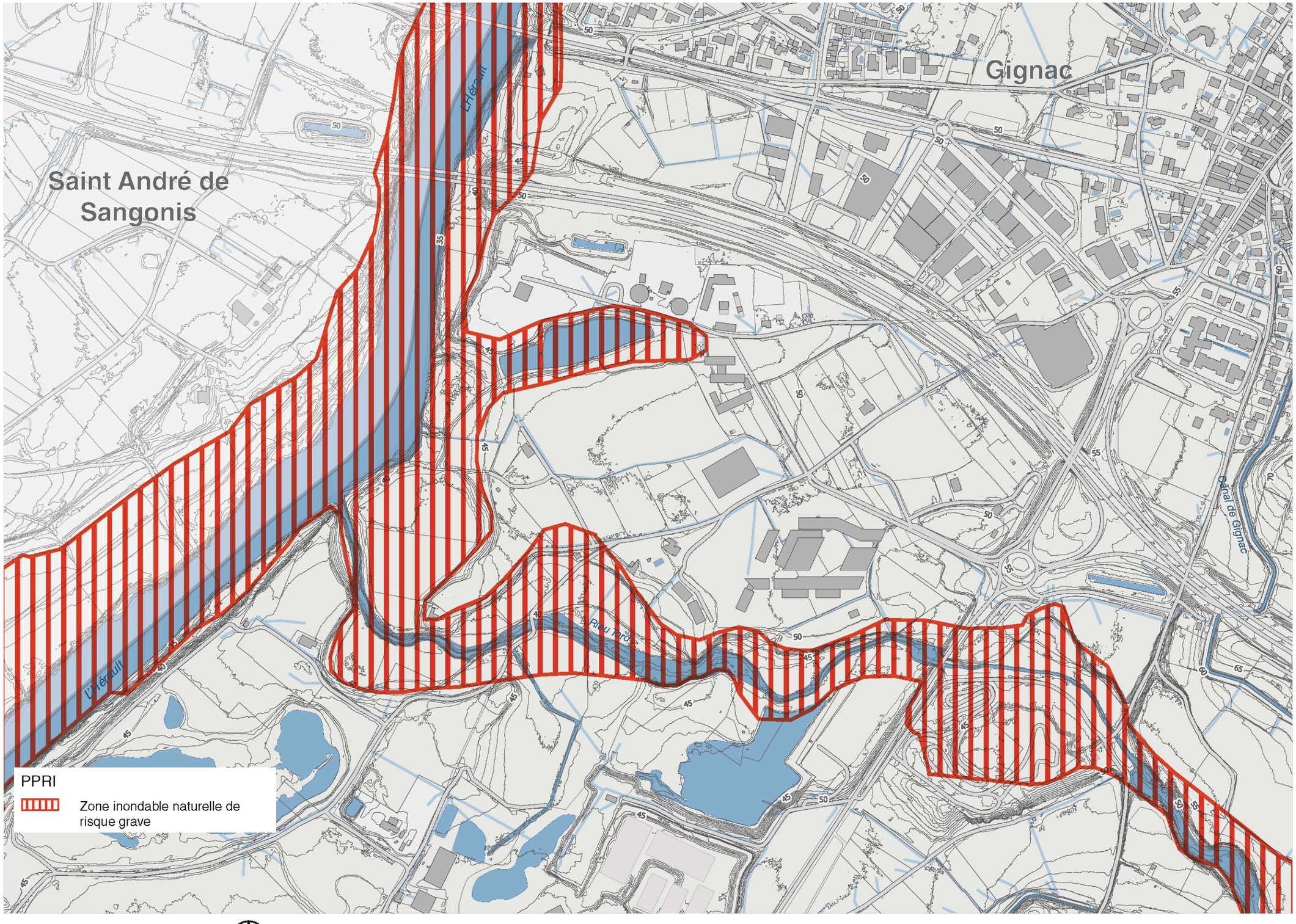
0 25 50

|FOCUS SUR LE SECTEUR PASSIDE | ZONAGE PLU

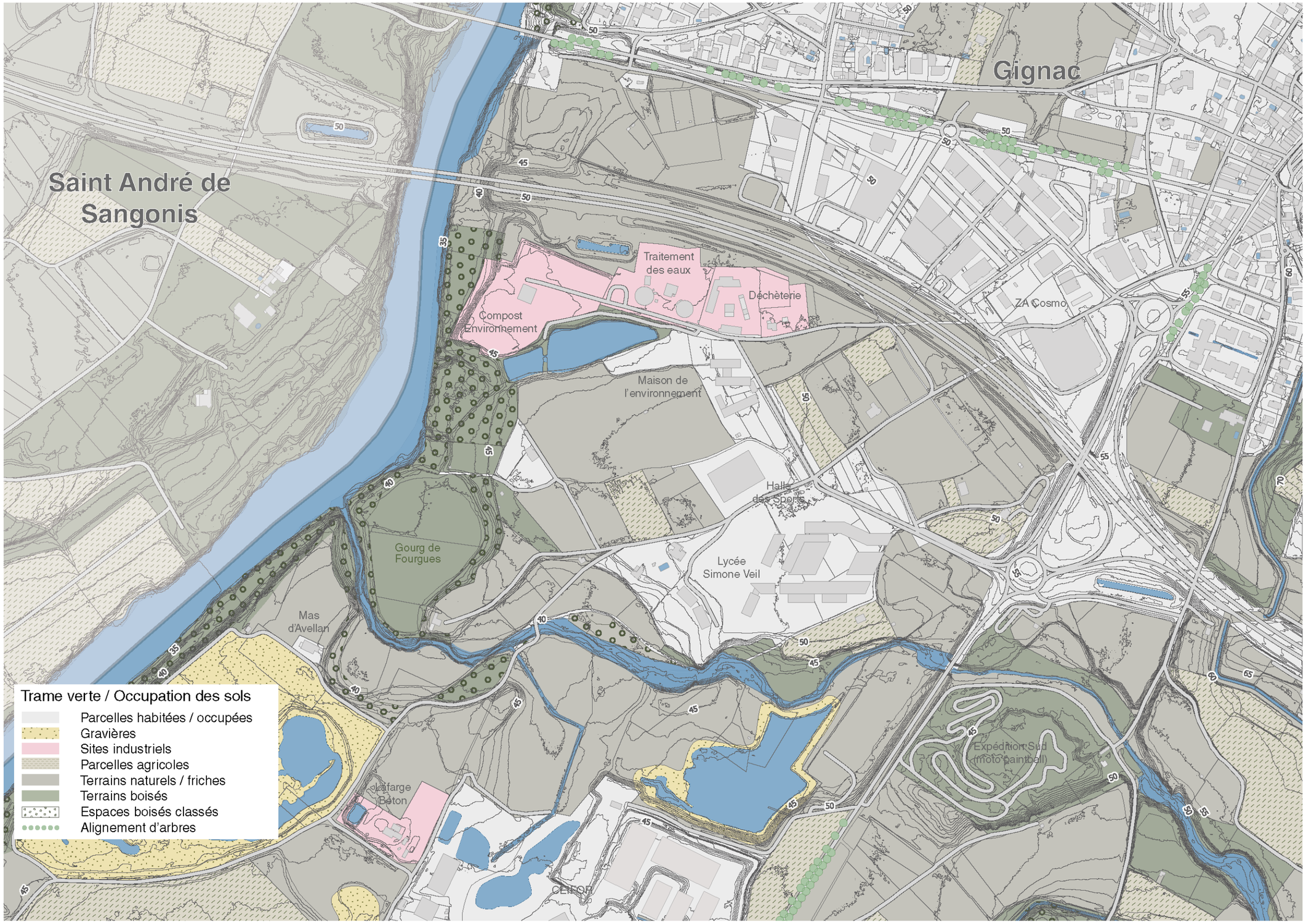


|FOCUS SUR LE SECTEUR PASSIDE | TRAME BLEUE

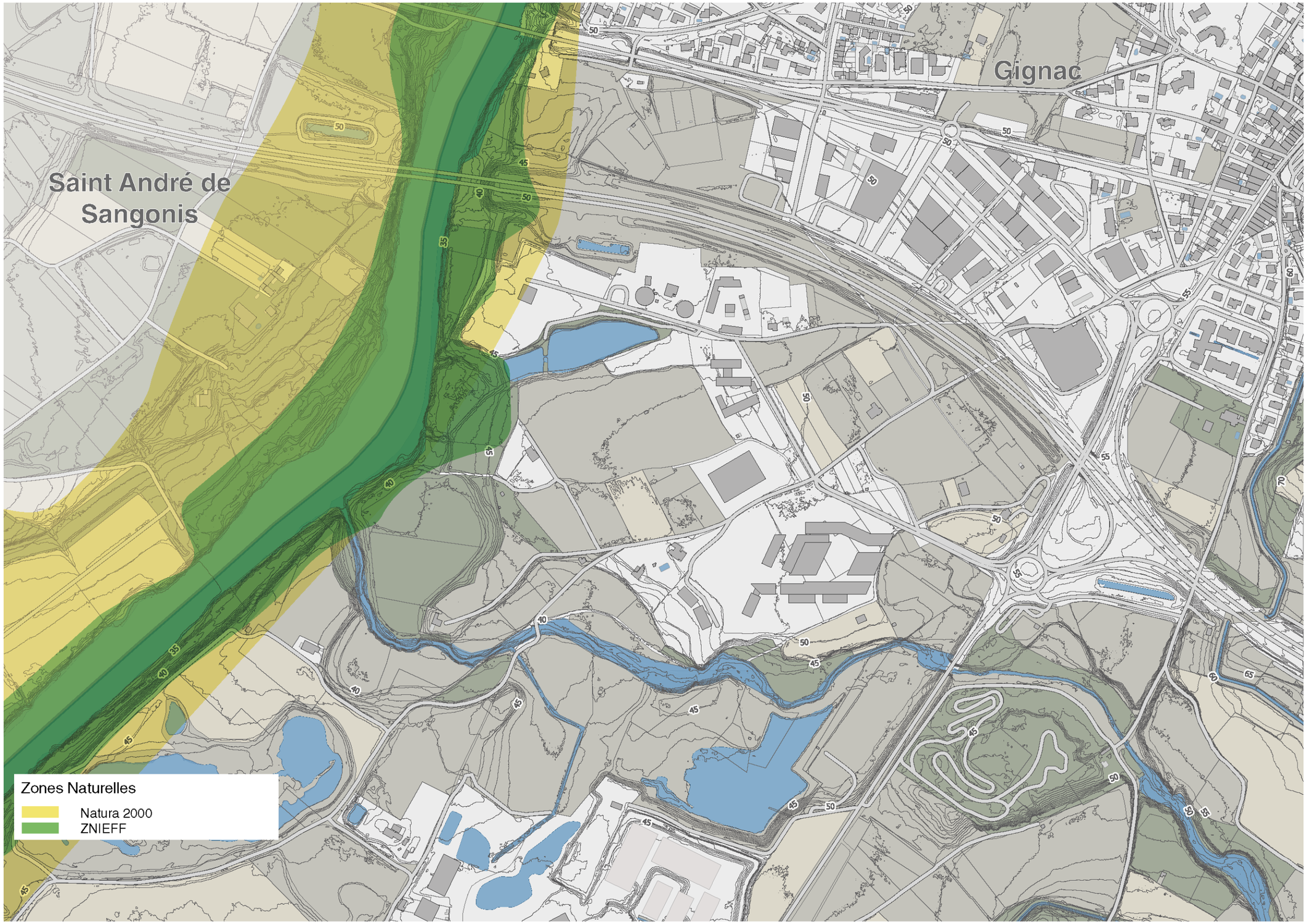
| PPRI


Saint André de Sangonis
Gignac
L'Hérault
Canal de Gignac
Rieu Tord
PPRI
Zone inondable naturelle de risque grave
0
100
200

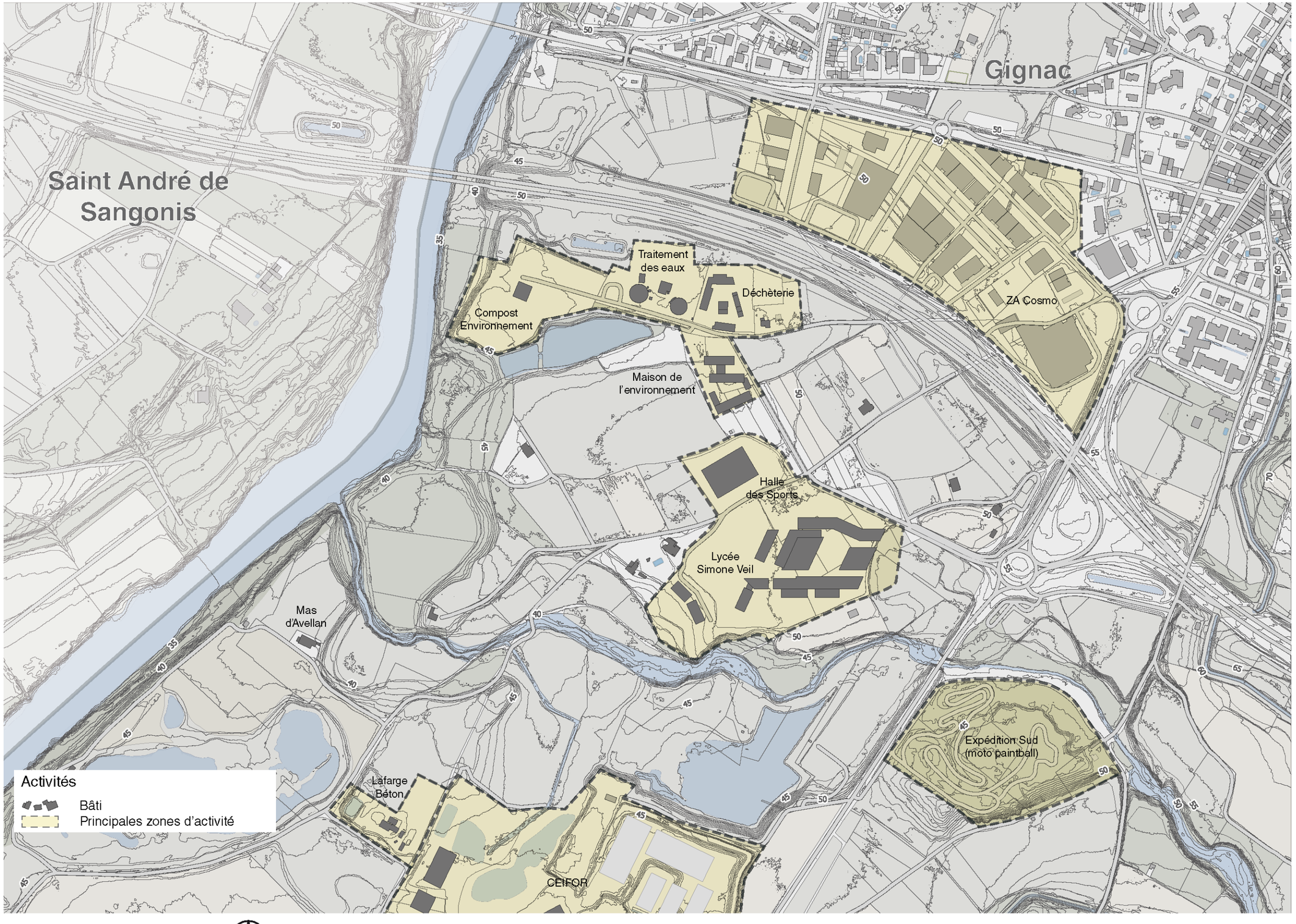
|FOCUS SUR LE SECTEUR PASSIDE | TRAME VERTE



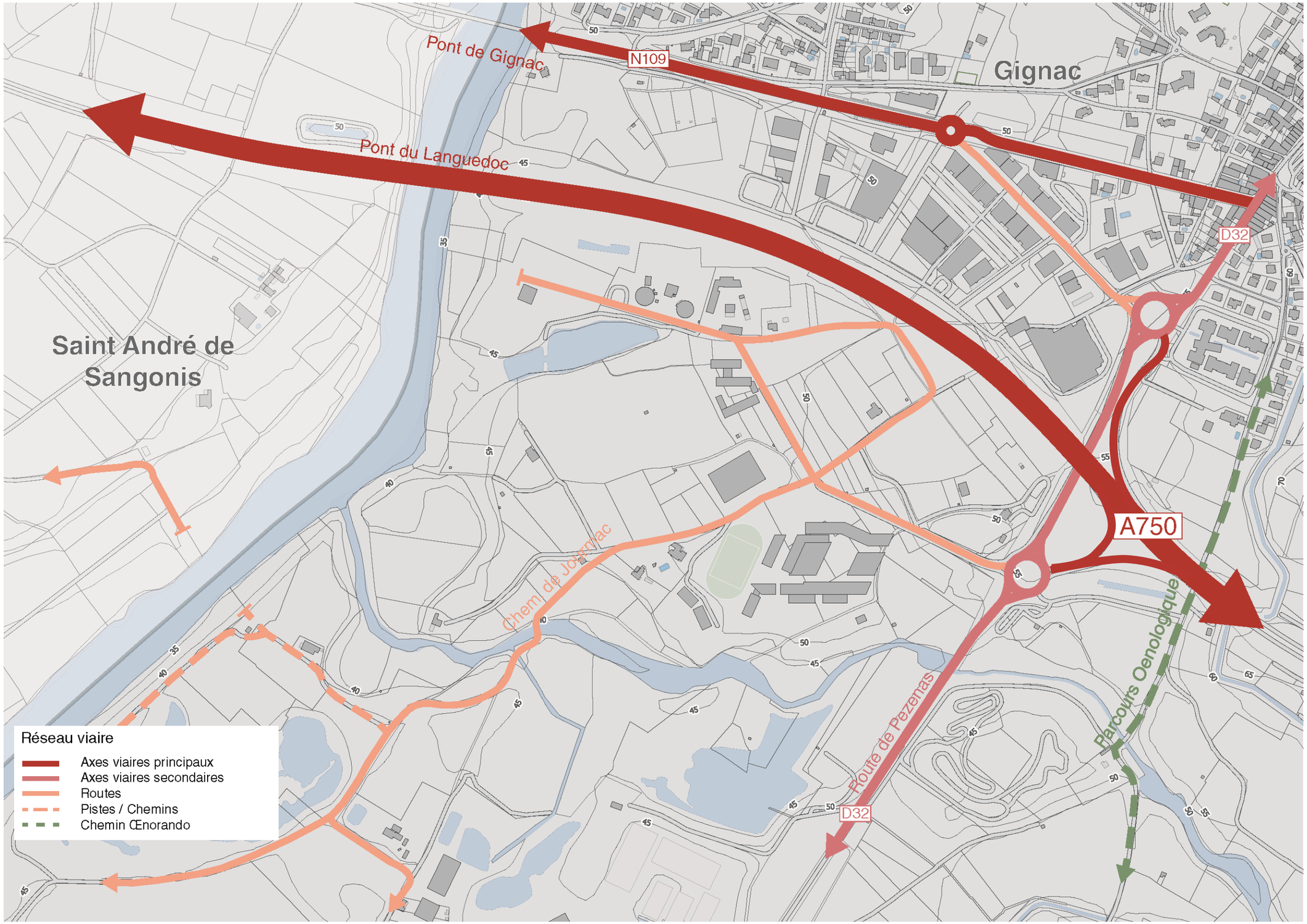
|FOCUS SUR LE SECTEUR PASSIDE | ZONES PROTÉGÉES



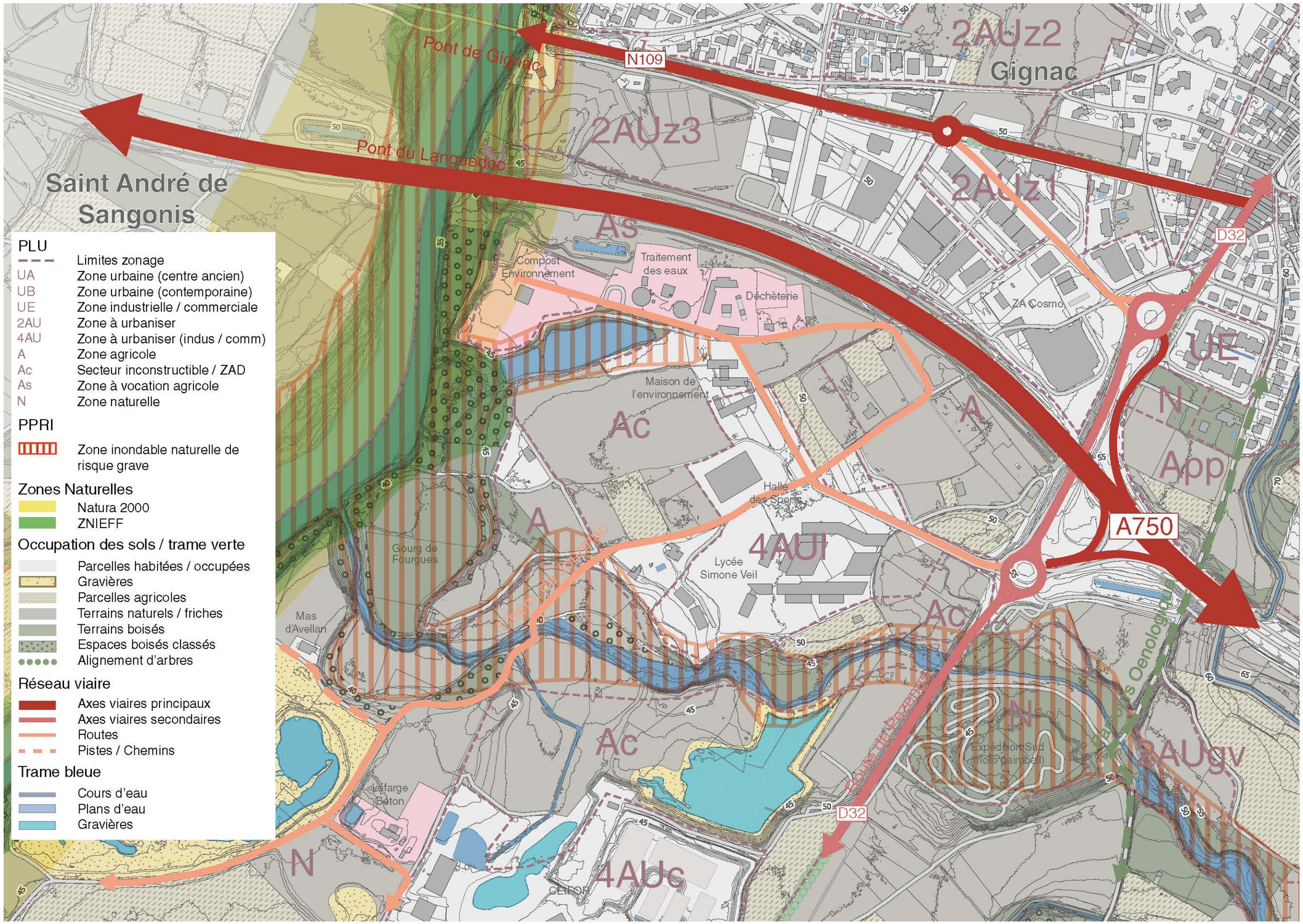
| ÉQUIPEMENTS & ACTIVITÉS EXISTANTS ET PROJETÉS



| DESSERTE

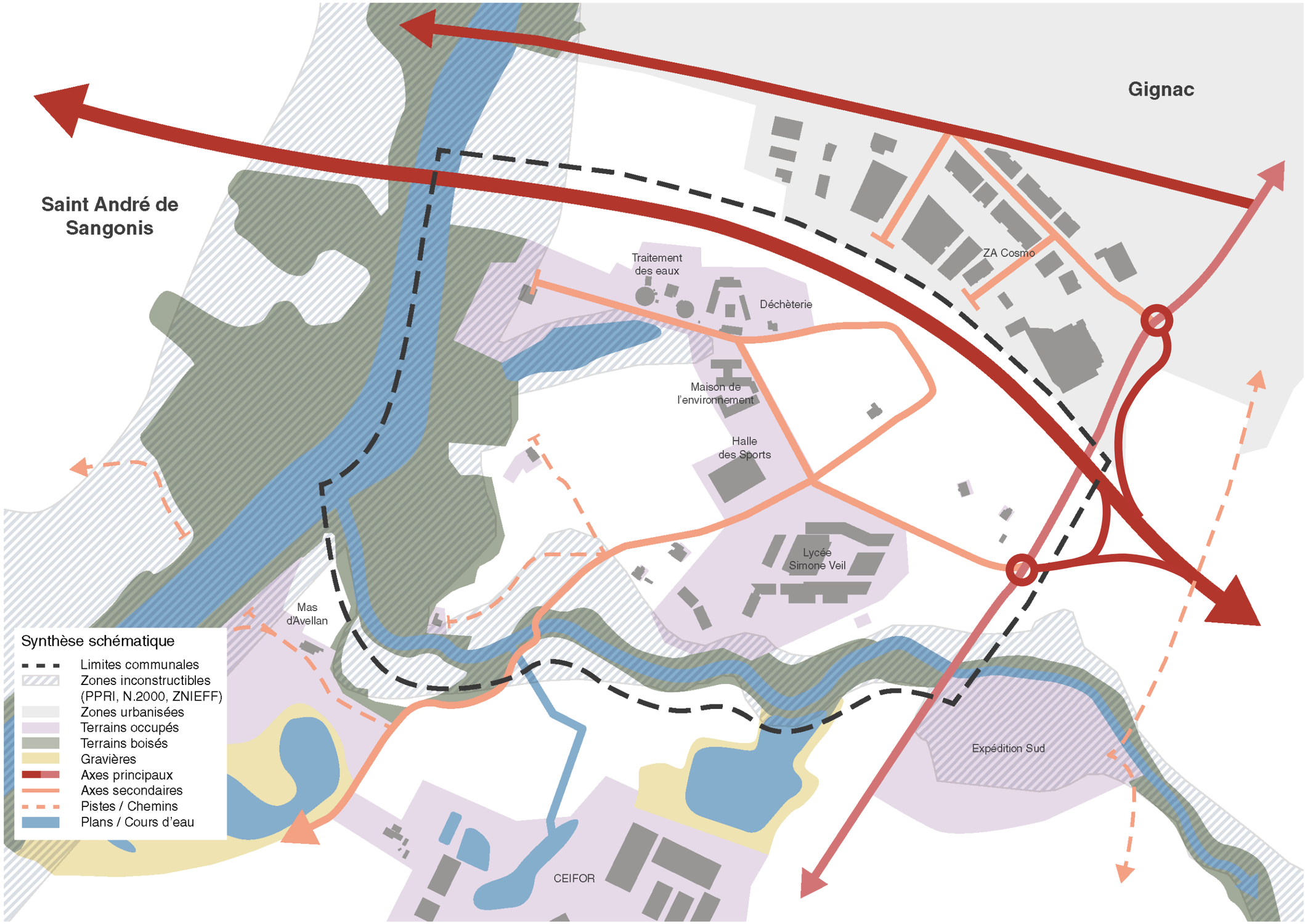

Pont de Gignac
N109
Pont du Languedoc
Gignac
D32
A750
Saint André de Sangonis
Chemin de Jonquac
Route de Pezenas
D32
Parcours Oenologique
Réseau viaire
Axes viaires principaux
Axes viaires secondaires
Routes
Pistes / Chemins
Chemin Œnorando
0
100
200

| SYNTHÈSE DES CONTRAINTES

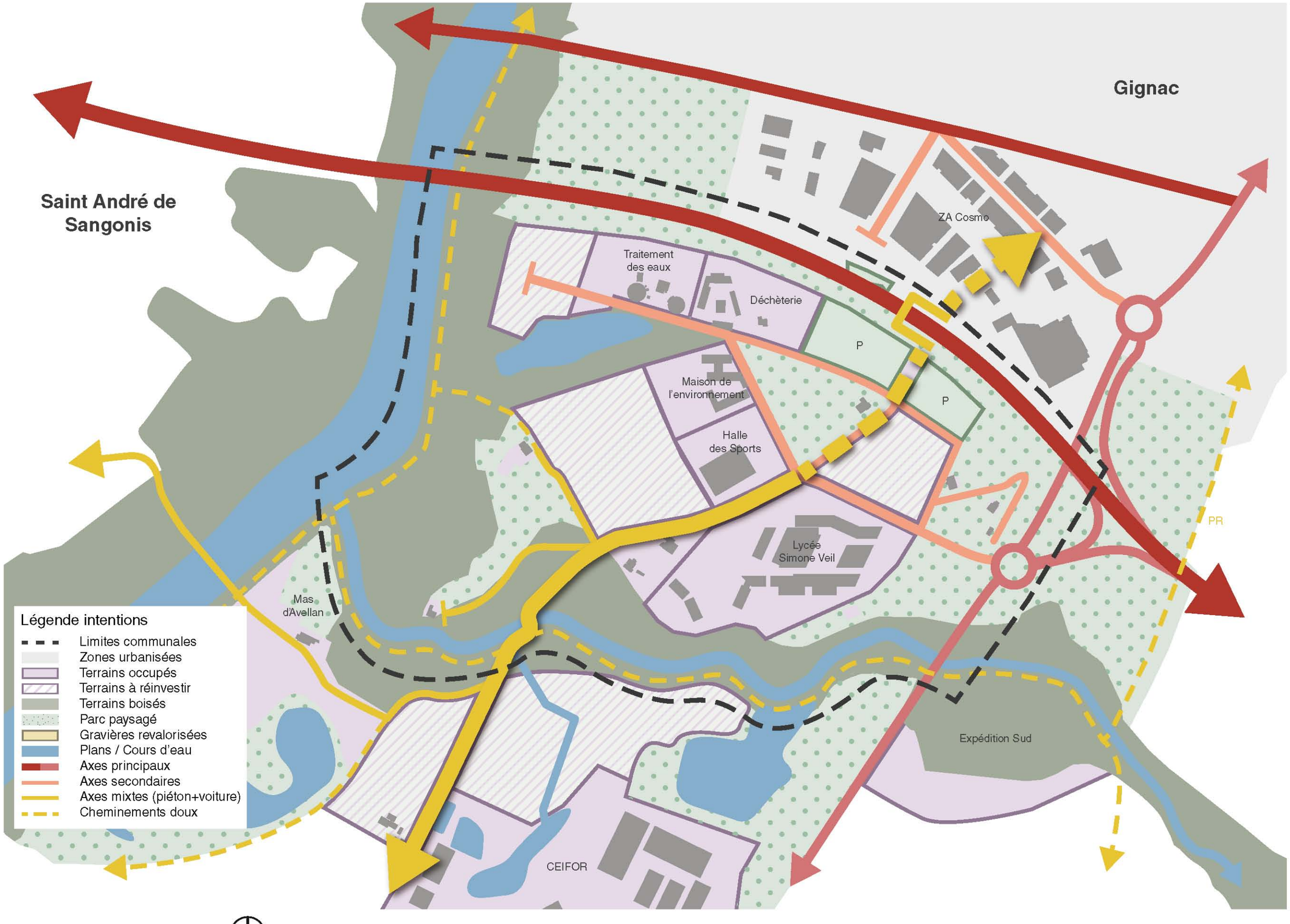


| ENJEUX ET PROPOSITIONS

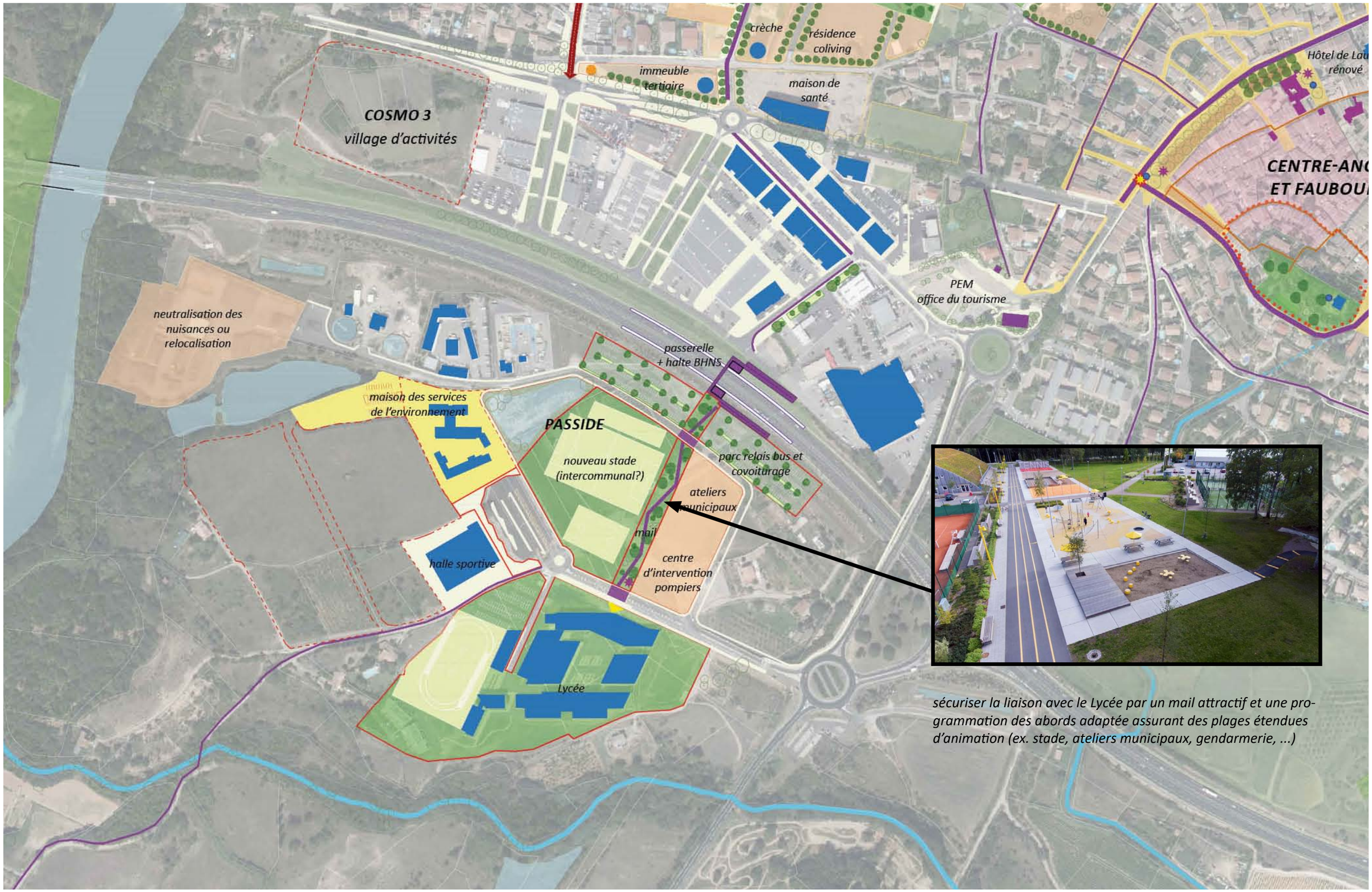
PASSIDE | SCHÉMATISATION DE L'EXISTANT



PASSIDE | SCÉNARIO DE DESSERTE ET DE VALORISATION



PASSIDE | FOCUS PLAN GUIDE



sécuriser la liaison avec le Lycée par un mail attractif et une programmation des abords adaptée assurant des plages étendues d'animation (ex. stade, ateliers municipaux, gendarmerie, ...)